

LE JUSTE TITRE

en droit français moderne

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE PUBLIQUEMENT

dans la Salle des Actes de la Faculté de Droit

le Samedi 23 Mai 1942, à 15 heures

PAR

Jacques FOURNIER

Président de la Thèse : M. LEMONNIER, Professeur

Suffragants { *M. LEPARGNEUR, Professeur*
 { *M. FRÉJAVILLE, Professeur*

ANGERS

L'IMPRIMERIE DE L'ANJOU

21, BOULEVARD GASTON-DUMESNIL, 21

1942

UNIVERSITÉ DE CAEN — FACULTÉ DE DROIT

LE JUSTE TITRE

en droit français moderne

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE PUBLIQUEMENT

dans la Salle des Actes de la Faculté de Droit

le Samedi 23 Mai 1942, à 15 heures

PAR

Jacques FOURNIER

ANGERS

L'IMPRIMERIE DE L'ANJOU

21, BOULEVARD GASTON-DUMESNIL, 21

1942

UNIVERSITÉ DE CAEN

FACULTÉ DE DROIT

Année scolaire 1941-1942

Doyen :

M. HENRY NEZARD (*, I. ☉)

Assesseur du Doyen :

M. GOMBEAUX (*, I. ☉)

Professeurs honoraires :

MM. CABOUAT (O. *, I. ☉)

DEGOIS (I. ☉).

BRIDREY (*, I. ☉).

Professeurs :

MM. NÉZARD (*, I. ☉), professeur de Droit administratif ;

GOMBEAUX (*, I. ☉), professeur de Droit civil, chargé du Cours de Droit international privé ;

BRUNET (*, I. ☉), professeur sans chaire, Délégué ;

LEPARGNEUR (*, I. ☉), professeur de Droit commercial, chargé du Cours de Droit maritime ;

LEMONNIER (I. ②), professeur de Droit civil, chargé du Cours de Législation industrielle ;

PERREAU (*, I. ②, ✕), professeur de Droit criminel, chargé d'un Cours de Droit civil (capacité) ;

YVER (✕, ②), professeur d'Histoire du Droit français et d'Histoire du Droit privé, chargé du Cours d'Histoire de la Coutume de la Normandie ;

PRUD'HOMME (*, ✕, ②), professeur de Procédure Civile et de Voies d'Exécution, en congé ;

FRÉJAVILLE (②), professeur de Droit Civil, chargé du Cours de Droit civil approfondi et comparé et d'un Cours de Droit civil, (capacité) ;

BESNIER (✕, ②), professeur de Droit Romain ;

LEDUC, professeur d'Economie politique, en mission ;

SAINT-GERMÈS, professeur d'Economie politique.

VILLEY-DESMESERETS, Agrégé, chargé d'un Cours d'Economie politique, du Cours de Législation financière et du Cours d'Histoire des Doctrines économiques ;

FOURGEAUD (*), Agrégé, chargé du Cours de Législation minière et du Cours d'Economie rurale ;

DE LA CHARRIÈRE, chargé d'un enseignement de Droit public ;

LEBRUN, chargé des Cours de Procédure civile et de Voies d'exécution.

Secrétaire :

M. ROUX (*, L. ②, ✕, ✕), secrétaire des Facultés
de l'Université de Caen.

La Faculté n'entend donner ni approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

JURY D'EXAMEN

Président de la Thèse : M. LEMONNIER, Professeur

Suffragants { *M. LEPARGNEUR, Professeur*
 { *M. FRÉJAVILLE, Professeur*

INTRODUCTION

La courte prescription prend place parmi les prescriptions acquisitives instituées par notre législation et destinées à faire cesser le divorce entre la possession et la propriété, en transformant le possesseur en propriétaire. Elle tend à régler à l'égard du revendiquant, une situation plus intéressante que celle du simple possesseur qui met trente ans à devenir propriétaire : la situation du possesseur qui a, en apparence, les meilleures raisons de droit et de fait, de se croire propriétaire légitime et incontestable de l'immeuble ou des droits immobiliers par lui acquis et qui, par cela même, se trouve beaucoup plus digne d'intérêt que le véritable propriétaire insoucieux de son bien.

Privilégiée, elle réduit le temps d'incertitude mais, en contre-partie, exige du possesseur qui s'en réclame un ensemble de circonstances qui fassent ressortir le caractère humainement irrémédiable de son erreur. Ces circonstances réunies, le temps accompli, le possesseur devient réellement propriétaire incommutable. Le vrai propriétaire se heurte à un droit devenu plus fort que le sien.

On peut être frappé du peu de développement donné par les rédacteurs du Code civil aux règles de cette prescription pourtant si importante. Après des

travaux préparatoires dont le compte-rendu tient peu de place, six articles insérés dans la section III, titre XX du Livre III, leur ont paru suffisants pour régler la question.

L'article 2265 pose le principe ; un autre, l'article 2267, règle le sort des titres nuls pour défaut de forme ; deux encore concernent la bonne foi ; un enfin, fixe la durée de cette prescription, lorsque le propriétaire change de domicile pendant son cours.

L'article 2265 s'exprime ainsi :

« Celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble, en prescrit la propriété par dix ans, si le véritable propriétaire habite dans le ressort de la cour d'appel dans l'étendue de laquelle l'immeuble est situé ; et par vingt ans, s'il est domicilié hors dudit ressort ».

Cet article impose à l'acquéreur qui prétend usucaper, outre une condition sous-entendue qui résulte des circonstances — la possession —, deux autres exprimées : la bonne foi et le juste titre.

La *possession*, est « l'exercice sur une chose d'un pouvoir de fait qui correspond dans sa manifestation extérieure à l'exercice d'un droit » (1).

Quant à la *bonne foi*, elle consiste en l'ignorance du manque de droit de l'aliénateur, en la croyance dans la perfection du titre d'acquisition ; elle est un état d'esprit résultant, chez le possesseur, d'un ensemble d'appréciations personnelles tirées des circonstances extérieures et de son titre.

(1) PLANIOL, RIPERT et BOULANGER, *Traité élémentaire*, t. I, n° 2760.

Le *juste titre* enfin, est une de ces notions rencontrées dans l'étude de notre droit privé moderne qui par suite du caractère parfois peu méthodique du code civil et à défaut d'être définies par lui, font presque figure de postulats, d'axiomes et bénéficient, tout au moins dans leurs grandes lignes, d'une sorte d'acquiescement tacite, de consentement universel.

Qu'est-il ? Le Code ne nous l'apprend pas puisqu'il se borne à en exiger l'existence et à spécifier qu'un titre nul pour défaut de forme ne peut servir de base à la prescription.

Contentons-nous, pour le moment, d'en déterminer l'objet : il contribue à ancrer dans l'esprit du prescrivait cette conviction d'être devenu propriétaire incontestable, en faveur de laquelle le législateur a établi la courte prescription. Plus spécialement, il autorise sa bonne foi dont il forme une condition nécessaire : « nul ne peut croire de bonne foi qu'il possède comme propriétaire, s'il n'a pas un juste titre » (2).

Il réalise sa fonction lorsqu'il « a pour but de transférer la propriété ou le droit réel qu'il s'agit de prescrire et l'eût effectivement transmis s'il était émané du véritable propriétaire » (3).

Nous avons cru intéressant de rechercher à quelles conditions il remplit cet objet et, par ce moyen, de circonscrire sa notion qui, à notre connaissance, n'a pas été le sujet d'un travail d'ensemble.

(2) BIGOT-PRÉAMENEU, *Présentation au Corps Législatif* ; FENET, *Travaux préparatoires du code civil*, t. XV, p. 593.

Sur le titre, élément distinct de la bonne foi, V. *infra*, ch. II, s. I.

(3) PLANIOL et RIPERT, *Traité pratique de droit civil*, t. III par M. PICARD, n° 701.

Analysons l'expression employée par le Code.

Il s'agit d'un « titre » ; le mot a plusieurs sens dans la langue juridique :

Il s'applique au moyen de preuve d'une convention, à l'*instrumentum* ; c'est ainsi qu'un notaire chargé de rédiger une vente, demande au vendeur ses anciens titres pour établir l'origine de propriété : il veut parler des actes dont résulte la propriété tant des vendeurs que des précédents propriétaires.

Il s'applique aussi à la cause efficiente, principe générateur d'un droit, acception que l'on retrouve dans l'article 690, aux termes duquel « les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre ».

En ce sens, il peut être exprès ou tacite : exprès, il résulte d'une convention ou au moins d'une émission de volonté : les contrats de vente, d'échange, de bail, le testament, sont les titres de l'acheteur, du coéchangiste, du locataire ou fermier, du légataire. Tacite, il résulte de circonstances données : les époux qui n'ont pas fait de contrat de mariage, se trouvent mariés sous le régime de la communauté légale. Que le titre soit exprès ou qu'il soit tacite, il est toujours la cause d'un droit ou d'un fait : cette cause consiste soit dans la volonté de l'homme génératrice d'une convention, d'une disposition translatrice à cause de mort, soit dans une décision de la loi qui interprète la volonté présumée de l'homme.

Enfin il signifie « qualité » dans l'expression « titre d'héritier », sens qui se rattache au précédent.

La rédaction de l'article 2265 nous permet de choisir entre ces diverses significations : le titre de l'acquéreur ne peut être l'*instrumentum* qui n'est qu'un moyen de preuve, c'est donc la cause de son acquisition.

Elle semble nous éclairer sur un autre point, celui de savoir quel titre la prescription nécessite. A lire cet article, on pourrait croire qu'il s'agit uniquement du titre de l'acquéreur. La jurisprudence permet pourtant avec raison à celui-ci, d'invoquer en deux hypothèses le titre de son auteur : lorsque sa possession n'ayant pas duré le temps nécessaire à la prescription depuis la naissance de son titre, son auteur a possédé lui-même un temps suffisant ou que l'addition de leurs possessions totalise le temps requis, grâce à la jonction permise par l'article 2235 (4).

Dans un cas comme dans l'autre, il prescrit, non de son chef, mais de celui de son auteur dont il est l'ayant-cause parce qu'il recueille comme tel, en vertu de son propre titre, les droits et actions de celui-ci, parmi lesquels se trouve le droit de se servir de son titre.

En tout cas, cette précision paraîtrait presque oiseuse si la question n'avait dû être jugée, il ne saurait s'agir du titre conféré par celui qui prétend avoir usucapé (5), parce que cette hypothèse n'entre pas dans le cadre de l'article 2265 et que l'on ne peut se créer de titre à soi-même.

L'épithète de « juste » signifie de toute évidence, que le titre présente un certain nombre de caractéristiques lui permettant de remplir son objet.

Puisque le législateur a omis de nous éclairer sur ce point par un texte direct, nous devons rechercher sa pensée dans les travaux préparatoires. Au cours de sa présentation au Corps Législatif et de son exposé des motifs, Bigot-Préameneu définit le juste ti-

(4) Req. 11 mai 1909, S. 10.1.172.

(5) Orléans, 27 février 1908, S. 08.2.387.

tre : « un titre qui soit de sa nature translatif du droit de propriété et qui soit d'ailleurs valable » (6). Dans son discours au même Corps Législatif, Goupil-Préfeln se sert de termes analogues : il voit dans le juste titre « un titre qui est de sa nature translatif de propriété et d'ailleurs valable dans ses formes, s'il n'est pas prouvé que l'acquéreur était de mauvaise foi au moment du contrat » (7).

Ces définitions parallèles nous permettent déjà de déduire la nature du juste titre qui est d'être translatif de propriété, et de discerner qu'il doit présenter certaines qualités, au moins une : le caractère valable.

Le Code fait ressortir, par ailleurs, que le juste titre ne présente pas d'intérêt en soi, mais seulement par l'usage qu'en peut faire l'acquéreur qui prétend prescrire ; cela revient à poser le problème de l'utilisation du titre, de son opposabilité au vrai propriétaire (8).

Il ne suffit pas de dégager les grandes lignes de notre étude ; il faut encore discerner où peuvent être puisés ses éléments.

On pourrait peut-être s'aider de l'histoire et on n'y eût pas manqué, il y a un siècle. Son examen semblerait justifié par la référence des législateurs au droit romain ; mais, il ne faut pas perdre de vue l'article 7 de la loi du 30 ventose an VII qui abroge le vieux droit et nommément les lois romaines, dans les matières régies par le Code civil. Cette raison, jointe à l'affaiblissement progressif des souvenirs historiques provoqué par leur éloignement dans le temps, aux

(6) FENET, *op. cit.*, p. 593.

(7) FENET, *op. cit.*, p. 608.

(8) L'aspect de l'opposabilité du titre au véritable propriétaire est nettement envisagé par GOUPII-PRÉFELN (FENET, *op. cit.*, p. 608).

préoccupations nouvelles nées des transformations sociales et des événements mondiaux, a incité les auteurs qui ont écrit sur le Code à se reporter de moins en moins aux anciennes décisions ; la jurisprudence au début hantée, sans l'avouer, des solutions traditionnelles, a paru s'en détacher progressivement.

Surtout, on se rend compte que notre notion n'est pas autonome ; l'étudier revient à rechercher les caractéristiques du titre qui transférerait réellement la propriété si l'aliénateur avait été propriétaire. Pour aboutir dans cette recherche, il faut se reporter aux règles actuellement en vigueur, de la transmission normale des immeubles et décider si toutes les institutions du droit civil relatives à cette transmission, ont leur utilité et leur application quand l'aliénateur n'était pas propriétaire de l'immeuble qu'il a voulu transmettre.

Notion de référence, si l'on ose dire, elle met en jeu d'autres notions tirées du droit actuel des biens, des obligations et des contrats. C'est leur confrontation constante qui nous permettra d'atteindre notre fin.

Le plan de notre travail va essayer de répondre aux diverses préoccupations que nous avons exposées. Dans un premier chapitre, nous envisagerons la nature du juste titre ; ses qualités seront l'objet d'un deuxième chapitre ; le troisième sera consacré à son utilisation.

CHAPITRE PREMIER

NATURE DU JUSTE TITRE

Nous allons exposer le principe et ensuite en tenter l'application aux divers actes juridiques qui ont pour objet des droits immobiliers.

SECTION I

Principe : Titre translatif par sa nature

Le juste titre doit être de sa nature translatif de propriété ou d'un autre droit réel qu'il s'agit de prescrire (1).

Cette nécessité, clairement exprimée dans les travaux préparatoires, se déduit seulement des textes du Code civil : l'article 2239 inséré au chapitre des causes qui empêchent la prescription, prévoit : « Ceux à qui les... détenteurs précaires ont transmis la chose par un titre translatif de propriété peuvent la prescrire ». L'article 550 ne permet la prescription des fruits qu'aux possesseurs dont la bonne foi s'appuie sur un titre translatif de propriété. Si ce texte ne peut servir que de simple point de comparaison, le premier concerne une particularité de la prescription acquisitive des immeubles ; on ne voit aucune raison de le restreindre à l'hypothèse qu'il envisage et l'on pense qu'il faut en étendre la portée, alors que l'article 2265 reproduit par ces mots : « celui qui acquiert... prescrit », l'idée de titre translatif énoncée dans les autres (2).

Cet argument se complète par le rappel du motif pour lequel le titre est exigé : il donne à celui qui

(1) Req. 12 juin 1928, S. 29.1.13.

(2) TROPLONG, *Prescription*, t. II, n° 873.

l'obtient, la persuasion d'avoir acquis la propriété de la chose et à la possession qu'il prend en conséquence, un fondement légitime qui le distingue de l'usurpateur. Il ne lui transfère pas la propriété puisque la chose n'appartient pas à celui des mains duquel il la reçoit, mais il lui procure le moyen d'acquiescer en le mettant dans la voie d'une prescription dont la loi abrège la durée à raison de la faveur qui s'y attache et il lui permet de remplacer son acquisition de fait par une acquisition de droit au moyen d'une possession réunissant les conditions prévues par l'article 2229.

Pour toutes ces raisons, le titre n'est pas « juste », au contraire, lorsque, concernant le droit qu'il s'agit de prescrire, il ne le transfère pas : il est déclaratif de propriété, par exemple ; lorsque, même translatif, il ne concerne pas le droit réel, mais la simple possession ; lorsqu'enfin, il n'est pas translatif même de possession : tel l'acte qui se borne à la simple constatation d'un état de fait et en particulier l'acte passé entre l'auteur du revendiquant et l'auteur de celui qui invoque la prescription et dans lequel le premier a reconnu au regard du second la précarité de sa possession (3). Cet acte produit un effet négatif en ce sens qu'il empêche celui qui se reconnaît possesseur précaire de prétendre à un droit réel sur l'immeuble à l'encontre de l'autre partie à l'acte ; il n'a aucun effet positif de transfert au profit de celle-ci ou de son ayant-cause qui ne peut l'invoquer comme juste titre.

(3) Civ. cass., 9 janvier 1901, S. 05.1.509.

SECTION II

Applications

Le principe posé va nous permettre de classer les actes juridiques que nous allons passer en revue, sans du reste prétendre épuiser le sujet.

Il en résulte que la notion de juste titre est substantielle ; c'est pourquoi, il ne suffit pas de s'arrêter à la dénomination de ces actes, il faut au préalable, déterminer leur nature pour décider s'ils sont susceptibles d'être des justes titres.

Nous allons examiner successivement les actes juridiques qui, en principe, constituent toujours des justes titres, ceux qui n'en constituent jamais, enfin ceux qui, selon les circonstances, sont ou ne sont pas justes titres.

§ 1^{er}. — ACTES JURIDIQUES

QUI SONT TOUJOURS DES JUSTES TITRES

On peut classer dans cette catégorie : 1) la vente ; 2) l'échange ; 3) la dation en paiement ; 4) la donation entre vifs à titre particulier ; 5) le legs particulier ; 6) l'apport en société ; 7) l'exécution de l'obligation naturelle de transfert.

I. — La vente

La vente « convention par laquelle l'un s'oblige à livrer la chose, l'autre à la payer » (article 1582 C. C.) est le type même du juste titre, puisqu'elle est

essentiellement translatif de propriété. Consensuelle, elle n'est soumise à aucune forme particulière ; le droit commun s'applique donc à elle.

Il paraît utile de préciser les effets des ventes affectées de certaines particularités :

1) *Ventes contenant une donation accessoire.*

On en peut trouver un exemple dans le cas de ventes immobilières consenties à un prix inférieur à la valeur de l'immeuble vendu ; le contrat s'analyse en une vente à concurrence du prix et une donation pour le surplus de la valeur de l'immeuble.

La libéralité partielle est valable, quoiqu'elle ne soit pas revêtue des formes habituelles des donations ; s'il s'agit de l'immeuble d'autrui, la vente constitue donc un juste titre.

Le revendeur à qui on oppose l'acte onéreux contenant donation déguisée, ne peut donc pas prétendre que le titre n'est pas « juste » même en prouvant la réalité de la donation.

2) *Ventes avec prix provenant d'autrui ou payé par lui.*

Il s'agit de l'hypothèse où l'acquéreur paie le prix de son acquisition avec des deniers qui lui sont fournis par un donateur. Cet acquéreur n'est pas l'ayant-cause du donateur quant à l'immeuble acheté ; il est l'ayant-cause direct du tiers qui a vendu ce bien ; car la donation a pour objet non le bien, mais l'argent employé à en payer le prix. La vente doit être considérée comme juste titre, car elle est translatif de propriété.

II. — L'échange

L'échange suit en principe, les mêmes règles que la vente ; il est translatif de propriété, donc il forme

juste titre pour le coéchangiste ayant acqui *a non domino* (1).

Il n'y a pas lieu de distinguer selon que l'échange est pur et simple ou qu'il donne lieu au paiement d'une soulte, puisqu'il s'analyse, dans ce cas, comme une vente avec paiement en nature jusqu'à concurrence de la valeur du moindre des immeubles échangés et, pour l'excédent, en une vente avec paiement en espèces.

III. — La dation en paiement

C'est la remise en paiement d'autre chose que ce qui est dû ; comme le font remarquer Colin et Capitant (2), elle constitue juridiquement un acte complexe ; elle implique une novation par changement d'objet et est, en général, assimilable quant à ses effets, à une vente ou à un échange, mais ainsi que nous le verrons (3), ce qui est translatif n'est pas le paiement mais la convention novatoire ; que cette convention soit distincte ou qu'elle soit liée au paiement, c'est elle qui est le juste titre.

IV. — La donation entre vifs à titre particulier

Acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement de la chose donnée, en faveur du donataire qui l'accepte (article 894 C. C.), la donation se présente soit sous la forme ordinaire soit sous une forme spéciale, telle la donation de biens présents entre époux par contrat de mariage. Elle

(1) Comp. Req. 18.1.1899, préc., S. 01.1.415, sol. impl. ; Douai, 9 février 1909, S. 10.2.44.

(2) *Traité élémentaire de droit civil*, t. II, n° 626.

(3) V. *infra*, § II.

forme le second type du juste titre (4) faisant pendant à la vente.

Le caractère de la constitution de dot par un tiers a donné lieu à discussion : un certain nombre d'auteurs et quelques arrêts y ont vu un acte à titre gratuit ; la majorité de la jurisprudence a mis en évidence son caractère onéreux. Cette controverse n'a pas d'intérêt pour nous puisque, quelle que soit son essence, la dotation implique un transfert de propriété (5).

V. — Le legs particulier

Le legs particulier est un juste titre parce qu'il est une disposition de dernière volonté à effet translatif.

VI. — L'apport en société

Les sociétés sont des personnes morales distinctes des associés qui la composent. Il s'en suit que le contrat de société est la cause de la translation de propriété de la personne de l'apporteur à celle de la société ; il peut donc être un juste titre pour celle-ci qui voit élever à son encontre, la revendication d'un immeuble apporté.

Il n'y a pas lieu de distinguer, de notre point de vue, si l'apporteur est un bailleur de fonds ou un associé solidaire comme le propose Boileux (6), car nous n'étudions pas la bonne foi ; la mauvaise foi de l'associé solidaire a beau se transmettre nécessairement à la société et empêcher la prescription de s'accomplir, il n'en reste pas moins que le contrat de société conserve sa nature translatrice.

(4) Comp. Grenoble, 10 juin 1846, S. 47.2.360 ; Req. 27 février 1905, D. P. 1908.1.333.

(5) Nancy, 14 mars 1842, S. 42.2.133.

(6) *Commentaire sur le code Napoléon*, t. VII, sur art. 2265.

Si, à la dissolution de la société, l'apporteur reçoit dans son lot l'immeuble objet de son apport, il est censé, par application de l'article 883, l'avoir reçu dès l'origine ; la translation de propriété se trouve rétroactivement anéantie ; le contrat de société ne peut être invoqué par lui comme juste titre.

VII: — L'exécution de l'obligation naturelle de transfert

Sans aucun doute, l'obligation naturelle ou « obligation dépourvue de sanction » (7) n'est pas translatrice de propriété ; mais, lorsque l'exécution en est effectuée, il est un moment où l'obligation devient civile parfaite, où le transfert s'effectue sur la tête du créancier. Quelle est la cause de ce transfert ?

Cette solution présente surtout de l'intérêt dans le cas de dispositions testamentaires faites verbalement ou insérées dans un testament nul en la forme, auxquelles la jurisprudence reconnaît le caractère d'obligations naturelles.

Ce qui est translatif et forme titre est le consentement par le débiteur à l'exécution de l'obligation naturelle et, en l'occurrence, le consentement par les héritiers à l'exécution du testament, contenu soit dans un acte à but spécial, soit dans une promesse d'exécution (8), soit dans la délivrance de legs, ou même, résultant implicitement de cette délivrance (9).

(7) COLIN et CAPITANT, *op. cit.*, n° 272.

(8) L'obligation civile naît et prend toute son efficacité en vertu de la seule promesse du débiteur ; comp. Poitiers, 2 juillet 1872, S. 73.2.112 ; Montpellier, 30 janvier 1893, S. 94.2.84.

(9) Dire que la délivrance de legs est un juste titre, est employer une formule dangereuse puisque, même en pareille circonstance, la délivrance proprement dite ne touche qu'à la saisine.

§ II. — ACTES JURIDIQUES

QUI NE SONT JAMAIS DES JUSTES TITRES

Ce sont 1) le paiement ; 2) le louage de choses ; 3) le prêt ; 4) le dépôt.

I. — Le paiement

Le débiteur d'une chose se libère de sa dette par le paiement ; il exécute une obligation préexistante, contractuelle ou naturelle ; pour vérifier s'il y a titre ou non, il faut donc confronter l'acte d'exécution avec l'obligation dont il est la conséquence : vous me payez l'immeuble que vous me devez ; la cause de la translation de propriété n'est pas dans le paiement mais dans la vente, acte juridique principal ; le paiement ne forme pas titre.

Nous avons envisagé le cas le plus normal, le plus simple ; mais il peut se faire que le paiement ajoute quelque chose à l'obligation primitive : lorsqu'il a pour objet une chose indéterminée, le paiement consenti et accepté semble déterminer cet objet ; il en est autrement en réalité. Contenue ou non dans la quittance, *instrumentum* du paiement, cette détermination est en réalité une convention complémentaire de l'obligation principale, alors que le paiement est un fait, conséquence et non cause du transfert de propriété : il n'est pas titre.

Quand il est l'exécution d'une obligation naturelle, le paiement ne forme pas non plus un juste titre parce que la translation de propriété a pour cause le consentement exprimé ou implicite à son exécution.

II. — Le louage de choses

Par son essence, le louage de choses n'a pas trait à la propriété des immeubles ; il ne peut donc en être

translatif et ne saurait en aucun cas être considéré comme un juste titre à leur égard.

III. — Le prêt

Le prêt à usage ou commodat, le seul qui puisse s'appliquer à un immeuble, n'a trait, lui aussi, qu'à la jouissance et non à la propriété ; le titre qu'il forme n'est pas « juste ».

IV. — Le dépôt

Le dépôt proprement dit ne pouvant avoir pour objet que des choses mobilières (article 1918 C. C.), il ne s'agit ici que du séquestre ; mais, du fait que le code civil le classe parmi les sortes de dépôts, sa nature est fixée par l'article 1915, aux termes duquel « le dépôt en général est un acte par lequel on reçoit la chose d'autrui à charge de la garder et de la restituer en nature ». Le caractère essentiellement constitutif du dépôt est la garde de la chose, c'est-à-dire sa détention matérielle, et non sa possession civile, encore moins le transfert de sa propriété ; le séquestre immobilier n'est donc pas un juste titre.

§ III. — ACTES JURIDIQUES QUI, SELON LES CIRCONSTANCES, SONT OU NE SONT PAS DES JUSTES TITRES

Nous allons envisager 1) l'apport en mariage ; 2) la licitation ; 3) le partage ; 4) les partages d'ascendants ; 5) les transactions ; 6) les jugements et sentences arbitrales.

I. — L'apport en mariage

L'apport est la constatation de l'existence d'un bien dans le patrimoine d'un époux et son affectation aux

charges du ménage. En tant que constatation, il n'est pas translatif de propriété ; mais, en tant qu'affectation, il l'est ou ne l'est pas selon les effets du régime matrimonial adopté.

Si le bien reste propre à l'apporteur, il n'y a pas transfert de propriété ; donc l'apport ne forme pas juste titre à son égard.

Si le bien passe à l'autre époux, il y a soit donation, et nous en savons l'effet, soit vente dans le cas d'un apport effectué par la femme et grevé d'une clause de dotalité, en conséquence de l'estimation d'un accord de volonté intervenu entre les futurs époux (article 1552 C. C.) (10).

S'il passe à la communauté, qu'il s'agisse d'une communauté universelle ou d'une clause d'ameublement en propriété, il y a transfert de propriété de l'apporteur à la communauté ; mais, pour en apprécier le caractère et l'étendue, il y a lieu de caractériser cette communauté conjugale : est-elle douée de la personnalité civile et forme-t-elle entre les biens propres du mari et ceux de la femme, le patrimoine d'une troisième personne, fictive celle-ci, l'immeuble, entrant en communauté lui est transféré pour le tout, le contrat de mariage forme un juste titre pour le tout. Si l'on admet, avec la jurisprudence, que la communauté est une simple indivision entre les époux, on s'aperçoit que la mise en communauté n'aboutit en réalité qu'au transfert à l'autre époux d'un droit indivis de propriété sur les immeubles. Pendant la communauté, le contrat de mariage ne devrait devenir un juste titre au profit de l'époux non apporteur, qu'à concurrence de son droit indivis dans l'im-

(10) TROPLONG (*op. cit.*, n° 880) voit toujours un juste titre dans l'apport dotal.

meuble, si sa situation d'indivisaire n'était pas provisoire et soumise à révision lors du futur partage.

A sa dissolution, la communauté est normalement l'objet d'un partage. L'immeuble peut revenir à l'apporteur ; dans ce cas, celui-ci ne pourra pas se prévaloir de la mise en communauté comme d'un juste titre à concurrence des droits indivis abandonnés par lui à l'autre époux. Nous verrons que, par l'effet déclaratif du partage, il est censé succéder à lui-même : l'apport n'est pas juste titre ; le prendre pour tel serait heurter le principe que nul ne peut se créer de titre.

Si, au contraire, l'immeuble échoit à l'époux qui ne l'a pas apporté, il est censé lui avoir appartenu dès l'origine de l'indivision. Censé avoir transféré la propriété du tout, l'apport est juste titre pour le tout.

Les effets de la renonciation par la femme à la communauté doivent aussi être recherchés. La femme renonçante est censée n'avoir jamais été commune. Sans doute sa renonciation rétroactive n'équivaut-elle pas à une résolution ; elle place, pourtant, les époux dans la même situation que le partage. L'apport fait par le mari ne peut lui constituer un juste titre ; au contraire, fait par la femme, il en constitue un pour le mari.

L'ameublement indéterminé ne rend pas la communauté propriétaire des immeubles qui en sont frappés (article 1508 C. C.), mais simplement titulaire d'un droit de créance : pas de translation, pas de juste titre. Lors de la dissolution de la communauté, le fait par l'apporteur de comprendre dans la masse à partager, tout ou partie des immeubles compris dans l'ameublement, ne peut guère être analysé que comme une dation en paiement de la créance

communautaire. Si l'on adopte cette vue, l'apport ne saurait être considéré comme translatif ; il ne constitue un juste titre au profit de personne.

II. — La licitation

On englobe sous le nom de licitation des actes juridiques de natures différentes.

Consentie au profit d'un copartageant, elle vaut partage, qu'elle soit amiable ou judiciaire et ne lui confère pas un juste titre.

Au contraire, lorsqu'un étranger se rend adjudicataire, la licitation vaut vente à son profit et en a les effets.

III. — Le partage

Le partage, acte par lequel des copropriétaires d'un même objet substituent des parts matériellement distinctes appelées parts divisées aux parts indistinctes appelées parts indivises qu'ils avaient jusque-là, peut-il constituer un juste titre ?

1°) Examinons d'abord le cas le plus complet, celui où *le partage fait totalement cesser l'indivision et entre tous les indivisaires.*

L'article 883 du code civil semble à première vue trancher la question : « Chaque cohéritier est censé avoir succédé seul et immédiatement à tous les effets compris dans son lot ou à lui échus sur licitation, et n'avoir jamais eu la propriété des autres effets de succession ». Il institue l'effet déclaratif du partage ; celui-ci n'étant pas translatif de propriété ne saurait donc, sans conteste semblerait-il à première vue, constituer un juste titre lorsqu'il a pour objet un immeuble appartenant en réalité à une tierce personne.

Cependant on enseigne souvent que cet effet déclaratif est une fiction qui ne doit pas être étendue au delà des rapports des copartageants entre eux et que ses effets au lieu d'être absolus sont relatifs. Cette fiction, dit-on, n'a eu d'autre but que d'éviter des actions récursoires entre cohéritiers à raison des hypothèques qui grèveraient mutuellement leurs lots ; il ne faut pas élargir son champ d'action.

Pourtant, pourrait-on objecter, le partage est translatif dans les rapports de l'attributaire avec d'autres personnes que les cohéritiers ; dans cet ordre d'idées, le vrai propriétaire du bien est un tiers et alors le partage est, par rapport à lui, un titre. En conséquence, le copartageant pourrait prescrire par dix à vingt ans les parts de propriété que ses cohéritiers lui ont transmises et non, faute de titre, la part qui lui provient avant le partage, dans le bien indivis qui a constitué son lot. La solution qui peut paraître étrange, car elle aboutit à l'acquisition partielle par un possesseur de la totalité du bien, se justifierait cependant très bien par cette considération que le cohéritier loti a fait des sacrifices semblables à ceux auxquels consent un acheteur ou un échangiste, pour acquérir les parts de copropriété de ses cohéritiers, soit qu'il ait abandonné des parts dans la propriété d'autres objets, soit qu'il ait payé une soulte ou un prix d'adjudication sur licitation. Il mérite donc que la loi facilite une prescription qui lui évitera peut-être des pertes considérables. Demante et Colmet de Santerre (11) qui exposent cette opinion, hésitent cependant à l'adopter ; car elle s'appuie sur une interprétation qui introduit dans les dispositions de l'article 883, une distinction qui ne s'y trouve ni dans

(11) *Cours analytique de droit civil*, t. VIII, n° 379 bis V.

les termes employés ni dans l'idée qui a présidé à sa rédaction.

Il est préférable d'admettre avec la majorité des auteurs et la jurisprudence, que le partage n'est pas un titre distinct et spécial d'acquisition ; il suppose essentiellement une acquisition antérieure (12) faite par les copartageants eux-mêmes ou leur auteur, dont il est le complément, auquel il donne sa perfection, sa physionomie définitive. Il marque le retour à l'équilibre, aux principes qui gouvernent la société française, en vertu desquels la propriété individuelle est la règle, l'indivision l'exception. Dans cette conception, le partage est déclaratif « erga omnes ».

Selon la remarque d'Aubry et Rau (13), il est dévestitif plutôt qu'investitif et ne crée pas une nouvelle cause de possession. On peut se demander avec Demolombe (14) si ce n'est pas justement parce que le code civil considère le partage comme dévestitif qu'il le considère ensuite comme déclaratif ; peu importe ; quelle que soit la réponse à cette question, la conclusion ne fait pas de doute ; le partage n'est pas juste titre (15).

L'existence d'une ou plusieurs soultes en un partage ne modifie pas la situation puisque, suivant la jurisprudence et les auteurs, le partage est déclaratif même pour la partie des lots dépassant la part du copartageant alloti.

(12) C'est cette acquisition qui constitue le juste titre : Paris, 15 janvier 1935, *Semaine juridique*, 1935.446 ; comp. Civ. cass., 10 décembre 1845, après délib. en Ch. du Conseil, D. 46.145.

(13) *Op. cit.*, § 218, n° 4.

(14) *Cours de Code Napoléon*, t. XVII, n° 324.

(15) Civ. rej. 24 avril 1850, S. 50.1.513 ; Chambéry, 30 décembre 1901, D. P. 05.2.165 ; Montpellier, 5 novembre 1926 ; *Monde jud. du Midi*, 1.12.26.

2°) *Le partage faisant partiellement cesser l'indivision* n'a pas le caractère déclaratif, ainsi qu'en décide une nombreuse jurisprudence ; il s'en suit qu'un tel acte est juste titre parce qu'il est regardé comme translatif et dans la mesure où il peut être considéré comme tel.

IV. — Les partages d'ascendants

Les partages d'ascendants comprennent deux formes : les donations-partages et les testaments-partages.

1°) *Donations-partages*. Forment-elles un juste titre si les immeubles compris dans leurs lots appartiennent à autrui ?

On trouve, dans la même affaire, deux arrêts en sens contraire ; la Cour de Bourges (16) a décidé qu'un partage d'ascendants fait sous forme de donation entre vifs et portant sur des biens présents du donateur, confère aux enfants donataires la qualité de successeurs à titre particulier de ce dernier et peut dès lors constituer à leur profit un juste titre susceptible de servir de base à la prescription décennale. Pour la Cour d'Orléans statuant (17) après cassation, sur des moyens différents, de l'arrêt de Bourges, un tel partage ne peut être invoqué comme juste titre par l'un des enfants donataires, car celui-ci continue la personne de son père et n'a comme lui qu'une possession vicieuse.

Quant à savoir si une donation-partage peut ou non former juste titre, tout revient à en étudier les effets : du vivant du donateur, les enfants sont dona-

(16) 25 janvier 1856, sous Civ. cass., 27 juillet 1859, S. 59.1.921 ; Comp. Trib. Bordeaux 11 mai 1876, *Gaz. Pal.*, 98.2.584.

(17) 12 juillet 1860, S. 60.2.558.

taires ; ils ne sont que cela, et non des préhéritiers, théorie que la Chambre des requêtes avait admis et a fini par abandonner en 1860, précisément vers l'époque des arrêts précités.

Une fois le donateur mort, le caractère et les effets du partage d'ascendant entre vifs sont modifiés. Selon certains auteurs auxquels se joignent Planiol et Ripert, il devient à ce moment un véritable partage de succession et les enfants qui jusque-là n'étaient que des donataires, deviennent des héritiers (18).

L'acte entre vifs n'a, entre eux, le caractère d'un partage que du jour de l'ouverture de la succession du donateur et ce caractère est subordonné à l'acceptation pure et simple de la succession.

Même si l'on adopte cette théorie, il est un point assuré : si le donataire renonce à la succession, il a droit de garder les biens à lui attribués dans la donation-partage à concurrence de la quotité disponible. Ce ne peut être à titre successoral, puisqu'il y a renonciation à cette succession ; ce n'est donc qu'à titre de donataire. Lorsque ces biens comprennent un immeuble appartenant à autrui, le donataire peut se prévaloir de la donation-partage comme d'un juste titre.

Planiol et Ripert reconnaissent eux-mêmes que, si les descendants ont accepté la succession sous bénéfice d'inventaire, les biens donnés ne sont pas dans la succession, étant sortis définitivement du patrimoine du défunt par la donation entre vifs qu'il avait faite ; la donation subsiste ; elle forme titre.

Reste le cas d'acceptation pure et simple de la succession. Nous croyons que la même solution s'impose ; le décès ne détruit pas la donation, ni le transfert de propriété qui en est résulté ; le descendant juxtapose

(18) PLANIOL et RIPERT, *Traité élémentaire*, t. III, n°s 3377 et suiv.

sur sa tête la double qualité de donataire-partagé et d'héritier ; le fait que les créanciers héréditaires et les légataires peuvent atteindre les biens donnés, ne permet pas de déduire que la donation est rétroactivement anéantie ; du moment que la succession est acceptée purement et simplement, il se produit confusion des patrimoines qui permet à ces créanciers d'atteindre tous les biens de l'héritier, dont font partie les biens donnés.

On aboutirait aux mêmes conclusions en abandonnant les solutions de détail pour considérer l'ensemble de la question et embrasser, avec Aubry et Rau (19), non le point de vue de la répartition des biens, mais celui de leur transmission. Or, c'est, au fond, le seul qui nous intéresse.

De ce point de vue, la transmission de propriété a lieu dès la donation et le fait du décès ne change en rien la cause de cette transmission ; personne n'a soutenu qu'il permet de vivre aux aliénations ou hypothèques consenties depuis l'acte par le donateur ; il faudrait pourtant l'admettre, si l'on reconnaissait la disparition de la donation au décès du donateur.

D'autre part, à supposer même qu'ils aient, en fait, partagé la totalité des biens présents du donateur, les descendants ne peuvent le plus souvent être considérés que comme des donataires à titre particulier, ce dont ne semble pas avoir tenu compte l'arrêt d'Orléans ; rien ne s'oppose donc à ce qu'une possession utile pour l'usucapion, ne commence dans leur personne.

Remarquons que tout ce qui vient d'être dit concerne les seuls immeubles donnés au cours d'un partage d'ascendant et non les immeubles joints par les

(19) *Op. cit.*, § 218, n. 4.

donataires à la masse à partager, jonction fréquente dans la pratique notariale, lorsque le donateur est un ascendant veuf dont la communauté n'a pas été partagée.

2°) *Testaments-partages* : on admet, le plus souvent, que le testament-partage n'opère aucun changement dans la vocation héréditaire des enfants partagés. Ce n'est qu'un partage à forme testamentaire et ni le titre d'héritier ni le partage ne sont des justes titres ; il en est de même dans l'espèce.

V. — Les transactions

Le Code civil (article 2044) définit la transaction un « contrat par lequel les parties terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître ». Cette définition ne permet pas de juger si un tel contrat peut constituer un juste titre ; il faut, dans ce but, la compléter en précisant qu'il s'agit d'un contrat synallagmatique par lequel les contractants, en renonçant à une partie de leurs prétentions ou en se faisant des promesses réciproques, terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître. On ne peut transiger sans rien promettre, sans rien donner ou sans rien retenir.

Planiol et Ripert (20) citent ce contrat parmi ceux qui ne peuvent être un juste titre.

Leur opinion ne paraît pas suffisamment nuancée, car nous ne nous occupons pas d'un contrat aussi délimité que la plupart des autres, tels la vente, dont les éléments sont immuables (vendeur, acquéreur, translation de propriété de l'un à l'autre, prix). Ici,

(20) *Traité pratique*, t. III, n° 702.

nous nous trouvons, si l'on peut dire, en présence d'un cadre de contrat pouvant servir à régler un nombre indéfini de situations juridiques litigieuses ou susceptibles de le devenir et impossibles à dénombrer ; elles sont aussi diverses que les relations des hommes entre eux ; aussi ne peut-on décider que la transaction portant sur un immeuble appartenant en fait à un tiers, constitue toujours un juste titre ou n'en est jamais un. Tout se résout donc en la recherche des caractères de chaque convention transactionnelle prise en particulier.

Une situation peut se présenter — nous l'envisageons à la suite de Le Roux de Bretagne : pour prévenir ou terminer un procès, je vous cède un immeuble qui n'est pas l'objet de la contestation qui nous divise et qui ne m'appartient pas. L'abandon vaut vente dont le prix est votre renonciation à votre prétention ; il forme juste titre (21). Dans cet exemple il ne s'agit pas d'une transaction ayant pour objet un immeuble — cet objet est tout autre ; il peut même n'être pas immobilier — mais d'une dation de l'immeuble, en paiement d'un abandon transactionnel ; une telle opération constitue la cause nouvelle de possession entraînant la translation de propriété ; elle forme juste titre ; ainsi en a jugé la Cour de cassation en décidant que l'héritier bénéficiaire qui par forme transactionnelle a fait aux créanciers abandon des biens de la succession avec faculté de se les approprier, leur a conféré juste titre (22).

Reste la transaction dont l'objet propre est la propriété d'un immeuble : « Si, continue le Roux, dépouillé par vous d'un immeuble que je possède sans

(21) LE ROUX DE BRETAGNE, *Prescription en matière civile*, t. II, n^{os} 872 et 873.

(22) Civ. cass., 14 mars 1809, S. 10.1:94.

en être propriétaire, il intervient entre nous une transaction par laquelle je vous l'abandonne, l'abandon que je vous fais de cet immeuble sera pour vous, si vous croyez qu'il m'appartient, un juste titre contre le vrai propriétaire ».

Une telle hypothèse suppose une reconnaissance au moins implicite par les parties à la transaction, que la propriété a été transférée de l'un à l'autre ; on ne conçoit guère ce transfert qu'à titre de dation en paiement, ce qui nous ramène au cas précédent.

Au contraire, le plus souvent, on ne sait où était le propriétaire apparent ; le caractère de la transaction est insaisissable. On a été tenté d'adopter alors, la distinction des anciens interprètes et d'admettre ou non le juste titre selon que la transaction a ou non entraîné un transfert de possession, ce transfert étant regardé comme le signe de la translation de propriété. Telle n'est pas l'opinion habituellement admise : en effet soit que la chose soit déplacée, soit qu'elle soit maintenue entre les mains du possesseur, celui qui en est investi est censé l'avoir désormais au titre dont il s'était prévalu avant la transaction qui doit en être considérée comme la confirmation (23).

En l'occurrence, on ne supposera pas qu'elle a attribué la propriété à la partie qui ne l'avait pas ; on présume plutôt qu'elle l'a reconnu et consacré en faveur de la partie qui a mieux aimé d'imposer un sacrifice pour la conserver, que de s'exposer à la perdre et, comme elle n'a pas créé à son profit un titre nouveau de prescription, elle l'a laissé, vis-à-vis du vrai propriétaire, dans la même situation qu'auparavant. Il n'y a pas nouvelle cause de possession ; le titre n'est pas « juste » (24).

(23) TROPLONG, *op. cit.*, n° 882.

(24) Comp. Civ. cass., 12 décembre 1865. D. P. 65.1.457 ; comp. également article 2052 C. C.

VI. — Les jugements et sentences arbitrales

Nous avons à traiter de décisions en matière contentieuse, émanant soit d'une juridiction quelconque (ce sont les jugements et arrêts), soit de personnes choisies par les parties pour régler spécialement leur litige (ce sont les sentences arbitrales), pourvu que les unes et les autres soient passées en force de chose jugée. Du fait que les sentences arbitrales doivent être avalisées par l'autorité judiciaire, du degré de juridiction qui eût normalement connu du litige, elles sont de véritables jugements et peuvent leur être assimilées (24), sauf à établir quelques différences. Nous traiterons à part des jugements d'adjudication.

1°) *Jugements ordinaires et sentences arbitrales.*

L'ensemble des jugements et sentences a été parfois considéré comme juste titre.

La Cour de cassation a tranché la question à deux reprises, voici plus d'un siècle (25) ; à chaque fois, elle a décidé en ce sens et, la seconde, sous forme générale et absolue : « un jugement passé en force de chose jugée et contradictoire est aux yeux de la loi un juste titre ». Ses arrêts sont intervenus en des espèces où il s'agissait de sentences arbitrales rendues avant la publication du code civil et où la prescription commencée sous l'empire des lois anciennes, devait être réglée conformément à ces lois. Or on admettait assez fréquemment, dans notre ancienne jurisprudence, que le titre n'était exigé que comme élément de la bonne foi et que la *justa opinio dominii quæsiti* pouvait suffire à fonder l'usucapion, même en l'absence d'un véritable titre d'acquisition. Dans ce

(25) Civ. rej., 21 février 1827. S. 27.1.451 ; Civ. cass., 14 juillet 1835, après délib. en Ch. du Conseil, S. 35.1.754.

système, on comprend qu'un jugement ordonnant le délaissement d'un immeuble ait été considéré comme formant, pour celui qui l'avait obtenu, une juste cause de se croire propriétaire de l'immeuble (26).

La Cour de cassation n'a plus été à même de trancher directement la question ; en 1861, elle a été amenée à constater (27) que le titre invocable en l'espèce, n'était pas un jugement mais une vente ; elle n'a pas statué sur le point de savoir si un jugement en pouvait constituer un. En 1873 cependant, elle a jugé (28) qu'une décision judiciaire non revêtue de signature et n'ayant pas de valeur légale, ne peut constituer un juste titre. Faut-il en conclure que l'arrêt admet *a contrario* la valeur comme juste titre, d'une décision judiciaire valide ? Cela semble incertain ; la Chambre des requêtes s'est bornée à appliquer à l'espèce, ce principe que le titre doit être valable et il paraît hasardeux de voir dans cet arrêt la confirmation implicite de la jurisprudence de 1827-1835.

Quoiqu'il en soit, on a essayé d'étayer cette jurisprudence sur ce qu'il intervient entre les parties à l'instance, un contrat dit « judiciaire » par lequel ces parties se soumettent à la décision du juge qui les départagera ; s'il s'agit d'une revendication, ce contrat entraîne l'attribution à l'une d'elles, de l'immeuble revendiqué et la naissance d'un droit nouveau : le concours de consentements implique titre et même juste titre.

Baudry Lacantinerie et Tissier font remarquer que l'idée de contrat judiciaire ne doit pas être prise à la lettre. Ils voient dans cette expression un moyen clair

(26) Sur la nécessité d'un titre réel, v. *infra*, ch. II, s. I.

(27) Req. 20 novembre 1861, D. P. 61.1.464.

(28) Req. 14 juillet 1873, D. P. 74.1.308.

et ingénieux de faire comprendre l'effet du jugement mais rien de plus ; le plaideur ne fait pas de contrat (29).

Ces expressions ne s'appliquent chez nous à aucune idée particulière. Elles sont simplement une formule bonne à faire entendre que le jugement oblige. Il n'en résulte pas que les parties aient donné leur assentiment à la prétention de l'adversaire, se soient volontairement obligées.

Même admis l'existence d'un contrat judiciaire, l'accord des consentements ne reconnaît au juge que le pouvoir de déclarer les droits du véritable propriétaire et ne l'autorise pas à transférer ces droits à celui auquel ils n'appartiennent pas.

L'engagement que les parties prennent de se soumettre à la décision du juge, emporte de la part de celui qui doit succomber, non l'abandon éventuel d'un droit de propriété existant à son profit, mais simplement renonciation à faire valoir des prétentions qui désormais n'auront plus même une apparence de réalité : *res judicata pro veritate habetur*.

Il n'y a aucune translation de propriété ni par jugement ni par contrat judiciaire, partant aucun titre nouveau, encore moins juste titre (30).

En ce qui nous concerne, nous sommes enclin à suivre Troplong dans son avis : « la chose jugée ne doit pas être envisagée d'un autre point de vue que la transaction et les mêmes distinctions s'appliquent

(29) *Traité de droit civil*, t. XXVIII, n° 663.

(30) *Op. cit.*, § 218, n° 5 ; LE ROUX, *op. cit.*, n° 875.

« Est déclaratif le jugement qui, statuant sur un litige relatif à la propriété d'une chose, reconnaît le droit de propriété d'une des parties... ; son droit résulte de l'acte que le tribunal déclare être le titre lui ayant conféré la propriété ». (GLASSON, TISSIER et MOREL, *Traité théorique et pratique d'organisation judiciaire, de compétence et de procédure civile*, t. III, n° 768).

aux deux » (31). On peut y souscrire ; c'est pourquoi on refuse la qualité de juste titre à l'ensemble des jugements, parce que déclaratifs (32).

En réalité, il n'est guère qu'un véritable contrat judiciaire, le compromis qui est la loi de l'arbitre, crée son pouvoir et trace ses limites. Lorsqu'il y trouve celui de transférer la propriété, sa sentence peut ordonner un tel transfert et, dans ce cas, rien ne l'empêche d'être un juste titre.

2°) Jugements d'adjudication.

Les jugements d'adjudication peuvent être des justes titres, qu'ils soient sur saisie ou sur licitation. Ils sont plutôt des jugements d'expédient, sanctions de l'adhésion des acquéreurs à l'offre des vendeurs, simples modes du transfert de la propriété pourvus par la loi d'une forme spéciale authentique, contrats qui n'ont pas pour rédacteur un notaire mais sont enregistrés par le juge dans les formes de justice, la loi voulant donner une garantie spéciale soit aux parties à la saisie, soit aux copropriétaires indivis lorsqu'ils ne s'entendent pas ou que parmi eux se trouvent des incapables.

Il suffit d'appliquer les règles propres aux ventes et licitations ; s'il s'agit d'une adjudication sur saisie ou sur licitation à un tiers non licitant, le transfert est indubitable ; le jugement constitue juste titre. S'il s'agit d'une adjudication à un colicitant, il n'y a pas plus transfert de propriété que s'il s'agissait d'une licitation amiable avec ou sans enchère ; le jugement n'est pas un juste titre.

(31) *Op. cit.*, n° 883.

(32) Comp. Grenoble, sous Req. 8 août 1870, D. P. 72.1.17.

CHAPITRE II

QUALITÉS DU JUSTE TITRE

Le fait que les rédacteurs du code civil demandent que le titre soit valable, incite à réfléchir sur le motif qui les a conduit à émettre cette exigence : c'est que, non valable, il ne produit pas d'effets malgré une certaine apparence de réalité. On est donc amené à examiner si le titre est juste lorsqu'il n'existe même pas dans l'apparence, mais seulement dans la croyance de l'acquéreur. Enfin, il faut étendre nos recherches à l'hypothèse du titre affecté d'une modalité : cette circonstance influe-t-elle sur son caractère « juste » ?

Puisque la qualité primordiale d'une chose est l'existence, nous allons traiter d'abord du titre réel, pour passer ensuite au titre valable et en terminer par le titre définitif.

SECTION I

1^{re} Qualité : Titre réel

Le juste titre forme une condition de la prescription décennale, distincte de la bonne foi.

Telle a été la volonté affirmée par les rédacteurs du code civil peu soucieux de continuer sur ce point les incertitudes de l'ancien droit.

Bigot-Préameneu dit : « la loi exige pour cette prescription de dix à vingt ans un juste titre **et** la bonne foi, nul ne peut croire de bonne foi qu'il possède comme propriétaire s'il n'a pas un juste titre... » (1).

L'article 2265, qui n'est que la reproduction intégrale du texte proposé par Portalis (2), est rédigé sans amphibologie : « Celui qui acquiert de bonne foi **et** par juste titre, un immeuble en prescrit la propriété... ».

S'il en était besoin, on pourrait, pour préciser la pensée du législateur, comparer à ce texte les articles 549 et 550 du même code concernant l'acquisition des fruits par le possesseur. La seule condition posée est sa bonne foi et il est de bonne foi quand il « possède comme propriétaire, en vertu d'un titre translatif de propriété dont il ignore les vices ». Le

(1) FENET, *op. cit.*, p. 393.

(2) *Ibid.*, p. 549.

titre forme donc seulement un élément et un moyen de preuve de la bonne foi (3).

On ne peut pas étendre cette solution à la prescription acquisitive qui règle le sort d'un droit beaucoup plus important que la propriété des fruits, en faisant ressortir que présumer la bonne foi — et elle se présume en application de l'article 2268 — est présumer implicitement le juste titre (4). A raison de la faveur exceptionnelle accordée à l'acquéreur admis à prescrire en dehors des règles ordinaires, le législateur a posé deux conditions distinctes et de même importance ; le juste titre est l'une d'elles.

Cette dualité de conditions a plusieurs conséquences :

1) le titre doit exister réellement ; un titre putatif est insuffisant. 2) il doit réunir réellement toutes les caractéristiques voulues pour être « juste ». 3) il doit exister pendant toute la possession « ad usucapionem ». 4) il doit s'appliquer réellement aux droits immobiliers possédés.

I. — TITRE RÉEL — TITRE PUTATIF

Sous l'empire du Code civil, on s'est demandé longtemps si le titre doit être réel, ou s'il peut être supposé. Les hésitations des auteurs sont un écho prolongé des vieilles querelles des juristes.

Les rédacteurs du code se sont trouvés en présence de décisions divergentes ; dans l'ancien droit comme dans le droit romain, on admettait en général, le titre

(3) Notons en passant, sans vouloir en tirer plus de conclusions qu'il ne convient, la différence des dénominations employées par le code : l'article 2265 se sert de l'expression « juste titre » ; l'article 550 utilise le mot « titre ».

(4) Req. 22 juillet 1874, S. 75.1.17. Comp. *infra*, ch. III, s. I.

putatif comme juste titre parce qu'on le considérerait surtout comme condition de la bonne foi.

Aujourd'hui, aucune disposition ne déclare valable un titre putatif; on a même, pour l'écarter, des raisons tirées des travaux préparatoires, des textes et de la nature du titre.

Au cours des travaux préparatoires du Code civil, Bigot-Préameneu a spécifié la nécessité d'un titre pour étayer la bonne foi; il a donc reconnu implicitement l'insuffisance radicale d'une bonne foi qui ne s'appuierait pas sur un titre translatif de propriété.

La rédaction de l'article 2265 mettant sur le même plan les deux conditions de l'usucapion, il n'y a pas lieu de suivre les errements de l'ancien droit; ce ne serait pas répondre au sens du texte même que d'admettre à l'égal d'un titre, la fausse croyance en son existence. Planiol et Ripert ne sont pas, il est vrai, convaincus par cette raison: « L'argument tiré de l'article 2265 n'est, disent-ils, peut-être pas décisif. L'article 114 de la Coutume de Paris s'exprimait exactement de même, de sorte que l'on ne peut voir dans l'article 2265 l'indice d'un changement » (5).

D'autre part, l'article 2267 en rejetant le titre nul pour défaut de forme sans distinguer entre bonne et mauvaise foi du donataire ou légataire, confirme la solution généralement admise.

Quand, au lieu de porter seulement sur le droit de celui qui a conféré le titre, l'erreur porte sur l'existence même de ce titre, la loi pense que le possesseur n'est pas alors complètement à l'abri de tout reproche d'imprudence; elle pense qu'avec plus de précautions et de recherches, il eût pu découvrir que

(5) *Traité pratique de droit civil*, t. III, n° 706.

son prétendu titre n'existait pas et, au lieu de favoriser ici toute erreur quelconque et par cela seul qu'elle est vraiment consciencieuse, elle ne favorise que celle qui consiste uniquement à n'avoir pas connu l'absence de droit chez l'auteur du titre (6).

Laurent observe que la théorie du titre putatif repose sur une fiction ; un titre putatif est un titre fictif ; or seul le législateur peut créer des fictions (7). Peut-être pourrait-on exprimer cette idée d'une façon plus exacte en disant que si chacun est libre de créer des fictions, seule la loi peut leur donner un caractère obligatoire ; elle ne l'a pas fait.

Enfin la conception même de la prescription décennale nous fournit un dernier argument : le but de cette prescription est de placer le possesseur dans la position qu'il aurait eue s'il avait traité avec le vrai propriétaire ; un titre putatif ne lui aurait transmis aucun droit ; il ne peut donc être considéré comme « juste » (8).

II. — TITRE RÉUNISSANT RÉELLEMENT LES CARACTÉRISTIQUES VOULUES

Le titre doit réellement réunir toutes les caractéristiques voulues pour être un juste titre ; la simple opinion que le titre est parfait ne peut équivaloir à un titre parfait. Cette exigence va de soi puisque, par hypothèse, le titre doit non seulement être translatif par sa nature, mais réunir toutes les qualités qui lui permettraient de transférer en fait cette propriété, si l'aliénateur était propriétaire.

(6) MARCADÉ, *Explication th. et pr. du code civil*, t. XII, sous art. 2265, n° 254.

(7) LAURENT, *Principes de droit civil*, t. XXII, n° 399.

(8) Comp. Bordeaux 13 juin 1912, D. P. 1913.2.357.

III. — TITRE RÉEL PENDANT TOUTE LA POSSESSION

« AD USUCAPIONEM ».

Le titre doit exister à l'origine de la possession ou, s'il vient à naître au cours de cette possession, il y a interversion et c'est à partir de ce moment que l'usucapion peut s'accomplir. Auparavant, le titre existait seulement dans l'opinion du possesseur (9).

Il doit exister tel qu'à l'origine, pendant toute la possession et jusqu'à l'accomplissement de l'usucapion. S'il disparaît au cours de la possession, le possesseur voit s'évanouir le droit qu'il prescrit et qui n'est encore pour lui qu'en puissance. Nous rencontrerons la principale application de cette idée alors que nous traiterons des conditions (*infra*, s. III).

IV. — TITRE S'APPLIQUANT RÉELLEMENT

Qu'il s'agisse de droits divis ou de droits indivis, le titre doit s'appliquer réellement en quantité et qualité aux droits immobiliers que le possesseur prescrit (10). La simple croyance erronée qu'il s'y applique ne suffirait pas.

Troplong n'admet pas cette conséquence (11) ; il se base sur une décision des lois romaines : « *Priscus ait... si fundus emptus sit (loi 2 § 6 dig. Pro emptore) et ampliores fines possessi sint, totum longo tempore capi, quoniam universitas ejus possideatur, non singulae partes* ».

Il n'a pas remarqué qu'en droit français, ce n'est que par trente ans que l'on peut prescrire au-delà de son titre tandis que d'après le Digeste, on le pouvait

(9) Comp. Trib. St Sever, 8 novembre 1900, *Gaz. Pal.* 1901.1.61.

(10) Comp. Req. 17 mai 1899, S. 1900.1.95 ; Dijon 28 février 1930. D. P. 33.2.128.

(11) *Op. cit.*, n° 530.

par l'usucapion ou la *prescriptio longi temporis* c'est-à-dire par dix à vingt ans.

Pour s'assurer de son erreur, il faut relire le motif qu'il transpose dans notre droit : la prescription s'étend à l'ensemble de l'immeuble parce que la possession de l'acquéreur s'applique à l'universalité de cet immeuble et non à chacune de ses parties. On peut se demander si la possession est ou non divisible ; ce qui est sûr est que l'immeuble objet de la possession est une chose matérielle donc essentiellement divisible ; pourquoi l'état de fait qui consiste à le détenir ne pourrait-il être envisagé qu'au point de vue de son ensemble, non de ses parties ? on ne le pense pas.

L'article 2265 exige un titre à la base de la possession ; en l'hypothèse, il y a possession titrée pour une partie de l'immeuble et possession sans titre pour le surplus ; c'est ce qu'Aubry et Rau enseignent avec raison : « l'acquéreur dont le titre ne porte que sur une partie de l'immeuble par lui possédé ne peut invoquer l'usucapion que pour la partie comprise dans son titre » (12).

Enfin, admettre le contraire serait aller directement contre l'article 2240 puisque ce serait admettre que l'on peut se changer à soi même le principe et la cause de sa possession.

En résumé, on ne peut usucaper outre et, à plus forte raison, contre le titre.

C'est ce que décident l'ensemble des auteurs et la jurisprudence : l'acte de vente d'un immeuble à contenance déterminée ne saurait constituer au profit de l'acquéreur un juste titre en ce qui concerne un terrain contigu à cet immeuble, mais situé en dehors de

(12) *Op. cit.*, t. II, § 218.

la contenance vendue (13) ou la mitoyenneté d'un mur, au sujet de laquelle la présomption de l'article 653 est écartée (14). De même, il n'y a pas usucapion de la totalité d'un domaine quand le titre n'attribue à celui qui l'invoque, qu'une part indivise de ce domaine (15). Dans ces espèces, les acquéreurs prétendaient prescrire outre le titre.

L'acquéreur d'une maison qui, par erreur, s'est installé dans un autre immeuble et l'a occupé de bonne foi pendant plus de dix ans, ne peut considérer son acte d'acquisition comme un juste titre, si les dispositions de cet acte ne correspondent pas à l'immeuble possédé et ne concordent pas notamment avec le numéro du cadastre sur lequel cet immeuble est assis, avec la contenance et les joignants (16) ; s'il apparaît qu'un fond, qu'un acquéreur soutient avoir fait partie d'immeubles à lui vendus depuis plus de dix ans, faisait au contraire partie de la vente d'autres immeubles consentie à un autre individu par le même vendeur, le premier ne peut se prévaloir de la prescription, faute de titre (17) ; encore moins l'acquéreur peut-il prétendre à un juste titre lorsque le titre invoqué exclut expressément de la vente, la parcelle contestée (18) ; enfin, un héritier ne peut usucaper un immeuble qu'il croit acquis par son auteur en vertu d'un certain titre, tandis que ce titre se rapporte à un autre immeuble (19). Toutes ces personnes prétendent usucaper contre le titre.

(13) Civ. rej. 13 avril 1881, S. 83.1.453 ; comp. Grenoble 27 décembre 1892, D. P. 94.2.429 ; Alger, 28 février 1900, *Rev. Alger*, 395-1900.

(14) Req. 10 juillet 1865, S. 65.1.341.

(15) Req. 27 décembre 1882, S. 85.1.70.

(16) Orléans, 27 février 1908 préc., D. P. 08.2.387.

(17) Limoges, 21 août 1811. D. *Jur. gén.* V° *Prescription*, n° 883.

(18) Dijon, 28 février 1930, D. H. 31, Som. 32 ; comp. Req. 11 mai 1909 préc., S. 10.1.172.

(19) GUILLOUARD, *Prescription*, t. II, n° 571.

REMARQUE

Il est intéressant de noter au passage une des raisons pour lesquelles la prescription abrégée ne s'applique pas aux universalités : l'acquéreur de l'une d'elles n'a entre les mains qu'un titre putatif.

Bien qu'en ayant la possession, l'aliénateur n'avait pas la propriété d'un immeuble déterminé ; il n'a pas transmis cette possession, chose impossible ; il n'a pu transmettre que ce qu'il avait, l'ensemble ou partie indivise de ses droits et actions, de son patrimoine. L'acquéreur a cru recevoir la propriété de l'immeuble litigieux ; il n'a pu puiser dans son titre sa croyance qui n'est basée que sur l'interprétation inexacte de ce titre, une appréciation abusive de la consistance des droits transmis. C'est donc sans titre et par une erreur dont la loi ne tient pas compte parce qu'elle n'est pas causée par l'existence réelle, d'un titre, qu'il s'est mis en possession.

SECTION II

2^{me} Qualité : Titre valable

Bigot-Préameneu exige que le titre soit valable et ajoute : « Il ne serait pas valable s'il était contraire aux lois et, lors même qu'il ne serait nul que par un vice de forme, il ne pourrait autoriser la prescription » (1).

Ce que l'orateur entend par titre « contraire aux lois » est éclairé par le reste de la phrase : il fait allusion au titre qui est atteint d'un vice de fond ou de forme.

Le passage que nous venons de citer est d'une grande portée : il explique la raison d'être du seul article que les rédacteurs du code aient cru bon de consacrer spécialement au juste titre, l'article 2267 ainsi conçu : « Le titre nul pour défaut de forme ne peut servir de base à la prescription de dix à vingt ans ».

M. Josserand fait état, pour l'écarter, de l'antithèse que semblerait établir le code civil entre les actes nuls pour défaut de forme, lesquels ne pourraient jamais servir de base à l'usucapion abrégée et d'autre part les actes atteints d'un vice de fond, qui auraient, au contraire, l'aptitude à jouer le rôle de

(1) FENET, *op. cit.*, p. 593.

juste titre (2). Telle ne semble pas avoir été la pensée de Bigot-Préameneu : à ses yeux, la nullité de fond a une telle puissance qu'aucun doute ne pouvant subsister quant à son effet sur le titre, une disposition spéciale ne s'imposait pas à son égard; au contraire, les nullités de forme, moins graves en apparence nécessitaient un texte pour couper court à toute hésitation ; c'est pourquoi, le but de notre article paraît beaucoup plus d'assimiler les nullités les unes aux autres que de les opposer.

Nous allons examiner le caractère valable du juste titre en suivant la distinction admise par la doctrine rejointe, depuis quelques années, par la jurisprudence, entre l'inexistence, les nullités absolues et les nullités relatives.

La théorie des nullités entrera seule en ligne quand il sera traité des vices de fond ; pour les vices de forme, il sera nécessaire de la confronter avec l'article 2267 (3).

§ I. — INEXISTENCE ET NULLITÉ ABSOLUE

Rappelons que le titre inexistant est « celui qui manque d'un élément essentiel, d'un organe vital, en sorte qu'il ne répond même pas à la définition générique qui en est donnée par la loi » (4). Le titre atteint de nullité absolue, répond à la définition qu'en donne la loi, se trouvant pourvu de tous ses organes constitutifs, mais il se heurte à un obstacle décisif : l'un de ses éléments vitaux est « atteint d'un vice

(2) *Cours de droit civil positif français*, t. I, n° 1761.

(3) Le caractère de la nullité attachée à tel ou tel vice se trouvant controversé, il est bien évident que la solution diffèrera selon la catégorie de nullité à laquelle on aura rattaché le vice envisagé.

(4) JOSSERAND, *op. cit.*, t. I, n° 140.

qui est susceptible d'en déterminer la destruction » (5). Cette nullité sanctionne les règles d'ordre public ou les bonnes mœurs violées par le vice ; en ce sens, elle est, selon l'expression de Troplong « un perpétuel combat contre la loi ».

La distinction des titres inexistants et des titres nuls ne s'impose pas ici : elle n'a pas d'intérêt, car inexistence et nullité sont invocables par toute personne ; elles ne laissent place ni à une confirmation ni à la présomption de confirmation édictée par l'article 1304 ; elles sont de droit et sanctionnées par une exception invocable sans limite de temps, par le vrai propriétaire.

Il suit de là que le titre inexistant ou nul n'est pas translatif de propriété ; une condition essentielle manque pour qu'il soit « juste » (6).

I. — Vices de fond

Puisque aucun texte ne règle l'effet en notre matière des inexistences et nullités absolues quant au fond, force nous est d'appliquer simplement les principes qui viennent d'être rappelés. Ainsi, ne peuvent être invoqués comme justes titres les conventions sans cause ou sur fausse cause, ou sur cause illicite, les conventions s'appliquant à des immeubles hors commerce, les ventes consenties par un interdit légal, les donations et legs entachés de substitutions prohibées.

La jurisprudence a refusé en ce sens de reconnaître la qualité de juste titre à l'adjudication au profit

(5) *Ibid.*, n° 141.

(6) Les tribunaux appelés à vérifier l'existence d'un juste titre, ont bien souvent à résoudre une question préalable : la constatation de la nullité du titre. Comp. Req. 27 février 1905, *préc.* D. P. 08.1.333.

de l'avoué saisissant (7), à la vente des choses hors commerce (8), ou atteintes d'inaliénabilité (9), à la vente par une congrégation non autorisée, ou par le prête-nom d'une congrégation dissoute (10), à l'apport à une société par des congréganistes ou par une congrégation reconnue d'utilité publique quand, en fait, les actes ne sont pas sincères et la société n'est qu'une personne interposée (11). Il faudrait décider dans le même sens pour l'aliénation consentie par le débiteur saisi, après la transcription de la saisie (12).

De même, du fait que la jurisprudence les considère comme atteintes de nullité absolue, les donations faites à un incapable de recevoir ne forment pas juste titre à son profit.

II. — Vices de forme

La forme peut faire défaut aux actes solennels et à ceux qui ne sont astreints à aucune solennité.

A. — Actes solennels.

L'article 2267 concerne certainement les actes solennels, ceux pour lesquels la loi exige une forme déterminée ; tels sont les contrats de mariage qui doivent être notariés, les donations entre vifs qui le sont également et nécessitent en outre la présence réelle de deux témoins ou d'un second notaire, les testaments pour lesquels le disposant peut choisir l'une des formes authentique, olographe ou mystique. Par conséquent, lorsqu'à la demande en reven-

(7) Grenoble, 22 avril 1864, S. 64.2.247.

(8) Riom, 6 avril 1838, D. *Jur. gén.* V° *Prescription*, n°s 906-907.

(9) Req. 14 novembre 1887, S. 88.1.473.

(10) Req. 5 janvier 1927 (2 arrêts). S. 27.1.202.

(11) Req. 9 avril 1906, D. P. 07.1.406.

(12) Comp. Paris 5 avril 1864, S. 65.2.100.

dication d'un immeuble, formée par le vrai propriétaire, j'oppose la donation qu'un tiers m'en a faite par acte sous-seing privé, frappée de nullité en vertu de l'article 931, cet acte ne donne ouverture qu'à une possession non titrée ; il ne peut baser une prescription. Cela se justifie par deux considérations : notre droit lie d'une manière si étroite le fond à la forme des actes solennels que si la forme manque, le consentement ne suffit pas à conclure ; c'est ce qu'exprime l'adage : *Forma dat esse rei*. D'autre part, la nullité formelle de ces actes ne saurait permettre à l'acquéreur de se prévaloir de sa bonne foi ; il sait qu'un acte atteint de nullité n'est pas translatif et, en fait, il connaît toujours l'existence de cette nullité ou du moins il doit la connaître puisque personne n'est censé ignorer la loi.

*Confirmation ou exécution
par les donataires et héritiers*

Malgré leur nullité, les actes formellement nuls sont susceptibles de produire quelques effets. Il nous appartient de rechercher si ces effets sont assez complets pour donner au titre un caractère « juste ».

1) Donations

L'article 1340 spécifie : « la confirmation ou ratification ou exécution volontaire d'une donation par les héritiers ou ayants cause du donateur après son décès, emporte leur renonciation à opposer soit les vices de forme, soit toute autre exception ». Quelle incidence cette confirmation, ratification ou exécution volontaire a-t-elle sur le titre nul en la forme que le possesseur oppose au véritable propriétaire qui revendique ?

Aux yeux des uns (13), la confirmation ou les actes assimilés produisent un changement dans la nature de la nullité originaire qui devient relative. Le propriétaire qui se voit opposer la donation confirmée, ne peut la prétendre sans valeur et battre en brèche, pour les motifs que nous exposerons (14), le titre qui est devenu définitivement « juste ». C'est ainsi que Baudry-Lacantinerie (15) considère cette donation comme devenue en tous points régulière.

Supposée admise la métamorphose de la nullité, il reste l'article 2267. Si l'on veut lui donner une portée particulière — et cette préoccupation n'est pas indifférente — on peut l'interpréter en ce sens qu'il empêche la donation confirmée de servir de base à l'usucapion (16) ; cependant, compte tenu de ce que nous croyons la pensée de Bigot-Préameneu, nous en écartons l'application puisque la donation confirmée n'est pas considérée comme nulle.

Selon d'autres auteurs (17) la confirmation de l'article 1340 rend ceux dont elle émane, non recevables à attaquer l'acte dont ils ont entendu ne pas opposer la nullité ; elle ne fait pas disparaître la nullité originaire de la donation et ne modifie pas son caractère (18). Cette donation continue donc à ne pas être un juste titre. Dans cette interprétation, l'article 2267 ne fait que doubler la théorie des nullités.

(13) BAUDRY-LACANTINERIE et TISSIER, *op. cit.*, n° 669 ; comp. LAURENT, *op. cit.*, n° 392 ; GUILLOUARD, *op. cit.*, n° 557.

§ 218.

(14) V. *infra*, § II.

(15) *Ibid.*

(16) HUC, *Commentaire th. et pr. du code civil*, t. XIV, n° 457.

(17) AUBRY et RAU, *op. cit.*, § 218, texte et n° 8 ; comp. PLANIOL, RIPERT et PICARD, *op. cit.*, n° 704.

(18) Les auteurs modernes qui concluent à la persistance de la nullité absolue de la donation, analysent la confirmation de l'article 1340, en l'exécution d'une obligation naturelle trouvée par ses représentants dans l'héritage défunt.

2) Testaments

La même question se pose à propos des testaments.

Vazeille semble admettre que le legs nul en la forme devient un juste titre du fait de son exécution : « Il est des nullités *non absolues* se couvrant par l'exécution de l'acte et qui, du moment où elles sont couvertes, ne font plus obstacle à la prescription. Pothier... décide que le titre vicieux en la forme devient valable pour la prescription, quand celui en faveur duquel la forme est établie exécute l'acte sans considération de sa nullité. Cette décision est dans les vrais principes relativement à la forme des contrats et *ne répugne pas à l'article 2267* qui doit s'expliquer par ces principes. Ex. : un testament nul en la forme charge l'héritier d'un legs dont celui-ci fait délivrance sans s'arrêter à la nullité » (19).

A lire attentivement ce passage, on s'aperçoit de l'erreur qu'il contient. Pour son auteur, la nullité de forme d'un testament est relative ; or, il s'agit au moins d'une nullité absolue.

On a prétendu que le légataire en vertu d'un testament nul, n'a en aucun moment, un titre valable entre les mains : le consentement de l'héritier à la délivrance de legs, peut bien le rendre irrecevable à opposer le vice du testament et à revenir sur l'exécution qu'il a autorisée ; mais, il ne peut faire disparaître la nullité, ni priver le vrai propriétaire du droit de s'en prévaloir. Qu'importe à celui-ci l'exécution du legs ; on ne peut la lui opposer puisqu'il y est étranger. C'est d'ailleurs, dans l'hypothèse où l'exécution a eu lieu, que l'article 2267 s'applique. Il suppose que celui contre qui la revendication est formée, invoque la possession en se fondant sur un titre entaché de ce

(19) VAZEILLE, *Traité des prescriptions*, t. II, n° 492.

vice et il permet au vrai propriétaire de le repousser en disant que ce titre n'en est pas un pour lui (20). L'article 2267 écarte le juste titre ; donc, l'exécution volontaire du titre nul ne le fait pas réputer valable par rapport aux tiers contre lesquels on voudrait s'en servir pour cette prescription.

Baudry-Lacantinerie et Tissier qui soutiennent l'opinion inverse en ce qui concerne les donations, la proscrivent ici pour les testaments : il n'existe pas de disposition prévoyant la confirmation des legs par l'exécution volontaire de l'héritier et l'article 1340, texte d'exception, ne pourrait, à leur avis, être étendu des donations aux testaments (21).

Au contraire, on admet plus généralement l'extension de l'article 1340 aux legs nuls en la forme. Il n'est alors, qu'à se reporter aux explications données à propos des donations.

B. — *Actes non solennels*

L'article 2267 englobe-t-il les titres constatés par actes irréguliers en la forme s'ils ne sont pas solennels ?

A première vue aucun doute ne semble possible ; notre article est absolu dans ses termes qui ne laissent place à aucune ambiguïté ; il suffit de l'appliquer brutalement et de refuser le caractère « juste » au titre nul pour vice de forme ; c'est ce qu'a décidé la Cour d'Angers (22) endossant les attendus du Tribunal de cette ville à propos, il est vrai, d'un acte passé sous le droit intermédiaire.

(20) LE ROUX, *op. cit.*, n° 893 ; contra TROPLONG (*op. cit.*, n° 901) qui voit un juste titre dans la renonciation par l'héritier à se prévaloir de la nullité du testament.

(21) *Op. cit.*, n° 670.

(22) 9 mars 1825, S. 26.2.181 ; comp. Nîmes 12 mars 1834 ; S. 34.2.360.

Pourtant on s'accorde à interpréter cette disposition rationnellement non littéralement : dans les actes non solennels, le fond et la forme ne sont plus indissolublement liés ; la forme, c'est-à-dire l'acte, n'est que le moyen de preuve de la convention qui est le fond (23). Celle-ci subsiste quelle que soit la validité de l'*instrumentum*. L'acte a beau être nul, la convention qu'il constate existe, est valable et efficace, sauf question de preuve. Dans les cas peu fréquents, il est vrai, où la loi permet au possesseur d'un immeuble, de prouver par un autre moyen que l'acte nul, l'existence de la convention, cause de la possession, il est en droit d'invoquer cette convention comme juste titre.

§ II. — NULLITÉ RELATIVE

Les nullités relatives sont celles qui sanctionnent des règles protectrices d'intérêts privés. En gros, elles s'appliquent aux actes atteints de vices du consentement (violence, erreur, dol), parfois à ceux qui lèsent l'une des parties, à ceux qu'un ou plusieurs contractants sont incapables d'accomplir.

Ce qui caractérise ces nullités est qu'elles sont édictées dans l'intérêt exclusif de personnes limitativement déterminées : celles qui ont été victimes de violence, erreur, dol, lésion, les incapables ou, en général, ceux que le code entend protéger. Elles ne sont invocables que par ces personnes ; elles se couvrent par confirmation et se perdent par prescription.

Tant que l'acte n'est pas attaqué par la partie dans l'intérêt de qui la nullité est établie, il subsiste et con-

(23) Comp. Req. 9 mars 1904, S. 1908.1.343. Cet arrêt rejette le juste titre du fait que l'écrit invoqué n'a aucune valeur comme acte authentique ni comme acte sous-seing privé.

serve effet ; si la nullité vient à être prononcée par une décision judiciaire, la nullité porte effet à l'égard de tous ; l'acte est censé n'avoir jamais existé.

I. — Vices de fond

Vazeille met en antithèse les actes rescindables pour erreur, surprise ou dol et ceux qui sont viciés pour incapacité. Voici son raisonnement : la nullité des actes rescindables pour erreur, surprise, dol, tient à des circonstances et à des faits de fraude qui ne se présument pas et qu'il faut prouver. La présomption est en faveur de ces actes ; elle leur donne, tant qu'elle subsiste, l'apparence et l'effet d'un juste titre.

Le défaut de capacité des contractants est un vice plus saillant ; les tiers peuvent l'établir plus aisément ; ils peuvent presque toujours vérifier les qualités des contractants (ex. : la qualité de mineur, d'interdit, de femme dotale s'établit par l'état civil, un jugement, le contrat de mariage). Le tiers à qui on oppose la prescription décennale, examine la qualité des personnes entre lesquelles cet acte a été passé. Il ne lui est pas très difficile ordinairement d'en établir la nullité ; s'il peut démontrer ensuite que l'acquéreur a connu l'incapacité du disposant, le titre est reconnu vicieux et la prescription est sans fondement (24).

Ce raisonnement est à rejeter pour deux motifs : l'opposition entre les titres viciés par erreur, surprise et dol d'une part et les titres viciés par l'incapacité des contractants d'autre part, ne peut ni prendre une source fondée dans la nature des nullités

(24) VAZEILLE, *op. cit.*, n° 487. Cet auteur semble avoir une conception particulière des nullités et de leur influence sur le juste titre ; il assimile à cet égard, les nullités relatives aux nullités absolues (n° 481).

relatives, ni s'expliquer par leurs effets, tels qu'ils sont reconnus aujourd'hui. La plus ou moins grande facilité de discerner l'existence d'un vice du titre ne peut conduire qu'à une simple distinction de fait sans conséquences juridiques.

De plus, déduire l'absence de juste titre, de la connaissance du vice qui le frappe, provient d'un mélange indû des notions de titre et de bonne foi. La connaissance de l'incapacité, fût-elle prouvée, permet d'établir la mauvaise foi de l'usucapant ; elle n'a aucune incidence sur la validité du titre.

Le principe est certain : l'acte entaché de nullité relative constitue un juste titre dès l'origine ; son annulation prononcée judiciairement à la demande exclusive de ceux que la loi entend protéger entraîne l'anéantissement rétroactif du titre *erga omnes*.

Le vrai propriétaire à qui on oppose un titre annulable ne peut donc invoquer sa nullité en tant que propriétaire revendiquant ; si donc ce titre possède toutes les qualités requises pour être « juste », il doit le subir comme tel ; mais il bénéficie de son annulation.

II. — Vices de forme

L'article 2267 est-il applicable aux titres atteints de nullité formelle à caractère relatif ? Puisque nous en avons rejeté l'application aux actes non solennels nuls de nullité absolue, il existe encore moins de raisons de les lui laisser régir, et l'on en trouve au contraire d'excellentes pour l'écarter ici encore.

Ne nous arrêtons pas à une mauvaise raison proposée par Troplong ; il écrit : « quand un mineur contracte sans les formes, le titre bien que nul produit une obligation naturelle dont l'existence est si réelle que l'article 2012 du Code civil permet de le

cautionner ; d'où il suit que tant que le mineur n'invoque pas la nullité, le contrat produit ses effets et est translatif » (25). En réalité, une obligation naturelle n'est pas translatrice ; c'est l'obligation civile contractée ou née en conséquence qui peut le devenir (26).

Il reste que les nullités relatives de forme sont en réalité des nullités pour incapacité et se rattachent par là aux nullités de fond.

En vain, le tiers qui lutte contre la prescription appuyée sur ce titre, parlerait-il de nullité et invoquerait-il l'article 2267, on lui répondrait avec avantage que le titre n'est pas nul mais valable tant que le mineur s'en contente, qu'il produit des effets dont le législateur est obligé de tenir compte.

Troplong a comparé cette situation à celle que vise l'article 550 du Code civil : cet article embrassant tous les vices dont le titre est infecté fait consister la bonne foi dans l'ignorance du possesseur à leur égard. Il emploie l'expression : « vices » ; donc, ce n'est pas seulement le défaut de droit de propriété dans la personne du vendeur que cet article considère, ce n'est pas l'ignorance du droit du véritable maître qu'il a exclusivement en vue, car il aurait parlé au singulier, mais le pluriel est employé d'où il suit que le juste titre peut avoir plusieurs vices : défaut de propriété, plus d'autres vices.

L'auteur en conclut que le titre ayant pour vice un défaut de forme remédiant à l'incapacité de l'aliénateur peut être, malgré cela, translatif donc « juste » (27).

En résumé, le titre vicié par le défaut de la forme

(25) *Op. cit.*, n° 902.

(26) V. *Supra*, ch. I, s. II, § I, VII.

(27) *Ibid.*

suppléant à l'incapacité de l'aliénateur, est translatif dès l'origine et tant qu'il n'est pas détruit par une décision de justice ; il le reste définitivement lorsque le droit d'agir en nullité s'éteint par prescription et disparaît, l'annulation prononcée. (28).

III. — Rôle de l'action oblique

Nous avons vu que, quelle que soit l'origine de la nullité relative dont est atteint son titre, le vrai propriétaire suit et subit le sort de ce titre ; il ne le domine pas et n'en est pas le maître. Faut-il voir une dérogation à ce principe dans l'hypothèse envisagée par divers auteurs ? (29) : le titre n'est pas juste quand le vrai propriétaire le fait annuler par voie d'action oblique, en application de l'article 1166.

Reprenons l'exemple donné par Duranton : Pierre, mon fermier, intervertissant sa possession, transporte à François l'immeuble qu'il exploite pour mon compte ; le contrat de vente passé entre ces deux personnes ayant été extorqué à Pierre par des manœuvres frauduleuses de François qui, du reste, ignorait que son droit est nul et sujet à rescision. François possède pendant dix ans ; ensuite, je revendique contre lui qui m'oppose la prescription. J'examine son titre ; je m'aperçois qu'il a un vice et je m'en prévaux pour dire que François n'a pas juste titre. François me répond qu'il s'agit d'un vice relatif et que Pierre n'a jamais réclaté. Je soutiens que Pierre a une obligation personnelle de me rendre la

(28) Comp. Civ. rej. 14 novembre 1826, D. *Jur. gén.* V° *Prescription*, n° 905 ; Rouen, 15 avril 1850, ss. Req. 7 juillet 1851, S. 51.1.641 ; contra civ. 1^{er} *Floréal*, an V, D. *op. cit.*, n° 900.

(29) AUBRY et RAU, *op. cit.*, § 218, n. 11 ; BAUDRY-LACANTINERIE et TISSIER, *op. cit.*, n° 671 ; DURANTON, *op. cit.*, n° 897 ; TROPLONG, *op. cit.*, n° 907 ; VAZEILLE, *op. cit.*, n° 487.

chose donnée à bail, qu'il est donc mon débiteur de l'immeuble, que donc, j'exerce l'action oblique, que je puis faire valoir le dol. Comme la prescription de l'action personnelle a été interrompue par un moyen quelconque dans l'hypothèse, j'arriverai à faire tomber le juste titre.

Ce raisonnement basé sur le dol, doit être étendu à tous les autres cas de nullité relative, chaque fois que le vrai propriétaire trouve le moyen de faire annuler le titre par voie d'action oblique et quelle que soit l'époque de l'annulation (30).

A la vérité le juste titre atteint de nullité relative peut être parfois anéanti par le vrai propriétaire ; mais celui-ci ne l'a pas fait de son chef ; il a agi par subrogation dans les droits de son débiteur, puisqu'il réunit accidentellement sur sa tête la double qualité de vrai propriétaire et de créancier d'une partie à l'acte litigieux.

L'hypothèse envisagée ne contredit pas les principes établis ; elle n'en est qu'une application.

IV. — Confirmation, renonciation à la nullité

La nullité relative dont est atteint le titre peut disparaître par le fait de la *confirmation ou renonciation* à cette nullité (31) émanant de celui qui pouvait s'en prévaloir.

Nous voici donc en présence d'un titre qui, bien qu'atteint d'un vice, est considéré comme juste titre.

(30) Si l'annulation survient postérieurement à l'expiration du temps requis pour prescrire, elle n'en aura pas moins pour résultat de faire disparaître le titre (LE ROUX, *op. cit.*, n° 897).

(31) COLIN et CAPITANT font remarquer (t. II, n° 460) que le terme de ratification employé comme synonyme par le Code (art. 1311 et 1318) ne s'applique en réalité qu'à l'approbation par une personne des actes de son « negotiorum gestor ». Nous parlerons de confirmation.

La confirmation expresse ou tacite, directe ou indirecte qui fait disparaître ce vice consolide définitivement le titre, le rend inattaquable, donc définitivement « juste ». A partir de quel moment produit-elle cet effet : de la confirmation ou de la date du titre ? Sans doute, la confirmation a-t-elle un effet rétroactif ; l'acte annulable n'était que soumis à une éventualité d'annulation ; il se produit provisoirement des effets juridiques dès sa formation ; la confirmation, en faisant disparaître cette éventualité, donne au provisoire un caractère définitif : il semblerait donc qu'aucune hésitation ne pourrait se produire quant au moment où le titre devient « juste » : soit la date de ce titre ; pourtant, cette opinion n'est pas universellement admise.

D'après l'article 1338 *in fine*, la confirmation ne peut préjudicier aux tiers, fait remarquer Duranton, « or elle leur préjudicierait si elle avait pour effet de faire courir contre eux une prescription qui ne courrait pas auparavant ».

Cet auteur admet bien que la vente confirmée constitue un juste titre, mais à partir de la confirmation et non de l'acte primitif « elle est un nouveau titre pour l'acheteur par rapport aux tiers » (32).

A ses yeux, le terme de « tiers » englobe le vrai propriétaire de l'immeuble objet du titre confirmé ; nous ne croyons pas que ce soit le sens de ce mot et, compte tenu de ce que l'article 1338 ne concerne pas la prescription acquisitive, mais est inscrit au chapitre de la preuve des obligations, nous devons, pensons-nous avec Colin et Capitant, entendre par tiers au sens de cet article, « celui qui ayant traité avec l'auteur de l'acte annulable qui pouvait deman-

(32) *Op. cit.*, n° 379.

der la nullité, aurait par cette opération, acquis un droit à se prévaloir de cette nullité » (33). Le vrai propriétaire n'est pas en cette situation, même s'il a le droit d'agir en nullité par voie d'action oblique, puisque, nous l'avons vu, ce droit n'a pas pour source sa qualité de vrai propriétaire mais lui provient de sa qualité de créancier.

La confirmation n'est pas un nouveau titre parce qu'elle n'a aucun effet novatoire, qu'elle n'est pas, par elle-même, translatrice de propriété.

(33) *Op. cit.*, t. II, n° 462.

SECTION III

3^{me} Qualité : Titre définitif

L'examen de cette qualité nous entraîne à faire l'étude des conditions dont le titre peut être altéré.

§ I. — CONDITION SUSPENSIVE

Le titre affecté d'une condition suspensive est-il d'un juste titre et à partir de quel moment peut-on le considérer comme tel ?

L'exemple le plus courant d'un tel titre est la vente de l'immeuble de son pupille par un tuteur se portant fort de la ratification du mineur à sa majorité. Ce cas est envisagé par tous les auteurs qui, sans s'y rapporter toujours expressément, l'ont sous les yeux dans leurs développements.

Encore est-il bon de préciser à l'encontre de quelles personnes une semblable vente peut être invoquée — à tort ou à raison, nous l'examinerons — comme juste titre à son usucapion. Le Roux de Bretagne écrit : « Si Pierre me vend l'héritage de Paul dont il s'est porté fort avec promesse de ratification, la possession ne courra en ma faveur que du jour où cette ratification interviendra... Il est vrai que la ratification rétroagit au contrat, mais elle n'a pas cet effet au préjudice des tiers, *donc à celui de Paul à qui je voudrais opposer la prescription* » (1).

(1) *Op. cit.*, n° 902.

Le Roux envisage à tort Paul comme un tiers. Celui-ci est le véritable vendeur. Pierre ne fait en réalité que promettre ses bons offices pour déterminer Paul à me céder son immeuble (2). Si Paul est vrai propriétaire, je ne puis lui opposer la prescription qui est un moyen d'acquérir la propriété quand le titre émane *a non domino*.

Dans l'exemple cité, la prescription peut être opposée à tout véritable propriétaire, à l'exception précisément de Paul. Ceci dit, abordons le sujet.

1^{re} opinion

Le Titre est « juste » dès l'origine. Duranton (3) soutient à peu près seul cette opinion.

Actuellement, écrit-il, la condition est rétroactive (article 1179) ; son effet est absolu dans les rapports de l'acquéreur avec le vendeur et ses représentants et dans les rapports de l'acquéreur et de ceux qui ont traité avec lui relativement aux mêmes biens depuis le contrat et avant l'accomplissement de la condition : par exemple les hypothèques qu'il a consenties sur lesdits biens dans cet intervalle ont rang du jour où elles sont régulièrement établies, et non du jour de l'accomplissement de la condition et s'il se marie depuis le titre sans contrat de mariage et que la condition s'accomplisse pendant le mariage, l'immeuble est propre et non conquêt de communauté.

En effet si l'acquéreur sous condition suspensive auquel la chose a été livrée avant l'accident de la condition, ne possède réellement pas avec *l'opinio quaesiti domini* tant que la condition n'est pas accomplie, on

(2) COLIN et CAPITANT, t. II, n° 534.

(3) *Op. cit.*, n° 376 ; comp. Caen, 20 mars 1855, sous Req. 27 février 1856. S. 56.1.799.

ne peut nier qu'il a bien cette opinion d'une manière conditionnelle, c'est-à-dire pour le cas où la condition mise à la vente viendrait à s'accomplir ; il est tout aussi de bonne foi que celui qui achète purement et simplement la chose d'autrui de celui qu'il croit être véritable propriétaire ; la seule différence entre eux est que l'un se croit devenu propriétaire de suite et l'autre pense que l'événement de la condition le rendra tel ; mais il sait, d'après l'article 1179 du Code civil, que si la condition s'accomplit, il sera propriétaire du jour du contrat ; il a donc dès le principe l'*opinio quaesiti domini* pour le cas où la condition se réaliserait, sachant qu'elle se réalise avec effet rétroactif pour lui.

A supposer que l'acquisition conditionnelle porte sur le fond d'un tiers, l'acquéreur ne prescrit pas tant que la condition n'est pas accomplie. Donc attaqué *pendente conditione*, il ne pourrait opposer de son chef la prescription de dix à vingt ans, quoique le temps requis pour cette prescription se fût écoulé depuis sa possession ; au contraire, attaqué seulement après l'accident de la condition, il pourrait opposer la prescription dès l'origine.

2^{me} opinion

Le Titre n'est « juste » qu'à l'arrivée de la condition, mais cette arrivée ne le valorise pas dès l'origine.

L'acquéreur n'a pas juste titre avant l'arrivée de la condition (4).

Ne nous attachons pas à la fausse raison invoquée par Guillouard (5) et selon laquelle le titre n'est pas

(4) Comp. Agen, 17 novembre 1869, S. 70.2.141. Cet arrêt retient le fait que les usucapants étaient « suffisamment prévenus du vice radical qui s'attachait à leur contrat ».

(5) *Op. cit.*, n° 562.

translatif de propriété avant cette échéance. Cet auteur néglige l'effet rétroactif de la condition. Se référant sans doute à la notion qu'il a trouvée chez Pothier, il semble penser qu'avant sa réalisation, il existe non un droit mais l'espérance d'un droit ; pourtant, un droit conditionnel est plus qu'un droit en espérance, il existe en puissance, « en germe » (6) et devient rétroactivement effectif à l'arrivée de la condition. Translatif dès l'origine, le titre devrait être considéré comme « juste » dès ce jour, si l'on se contentait d'argumenter sur la nature de la condition. Abandonnons ce terrain qui se dérobe et paraît beaucoup plus sûr sous les pas de Duranton.

En fait, Guillouard et Duranton raisonnent, chacun en son sens, sur la propriété et les effets juridiques de la condition. La question est mal posée par eux : le vrai problème est de discerner si le titre est apte à baser la possession sur une propriété apparemment indiscutable.

Pourrait-on reprendre à la suite de Guillouard (7) l'argument exposé par Pothier dont voici le sens ? *L'opinio quaesiti domini* nécessaire à l'usucapion ne peut résulter du titre tant que la condition est en suspens, puisque, jusque-là, le possesseur ne possède pas comme propriétaire, car il est incertain si son droit de propriété se réalisera. Il ne possède donc la chose que comme une chose qui pourra lui appartenir un jour, mais non comme une chose qui lui appartient actuellement. En conséquence, il ne peut être considéré comme ayant eu dès l'origine, d'une manière positive, *l'animus domini* parce qu'il a connu son obligation de restituer l'immeuble au cas où la condition défaillerait : son titre lui enlève la bonne foi.

(6) COLIN et CAPITANT, *op. cit.* t. II, n° 397.

(7) *Ibid.*

Ce raisonnement ne nous semble pas absolument exact : il y a par hypothèse possession ; l'acquéreur a pouvoir physique sur la chose, il a volonté de posséder pour son propre compte ; *corpus* et *animus* sont donc réunis sur sa tête. Le point hasardeux est de savoir s'il peut être considéré à bon droit comme ayant la connaissance d'avoir acquis la propriété. Durantou a parlé d'*opinio dominii quaesiti* conditionnelle ; toute la difficulté consiste à décider si cette connaissance peut être conditionnelle et l'on peut en discuter à perte de vue sans aboutir à des conclusions indubitables.

Une observation va nous permettre de sortir de l'ornière : la possession n'a pas sa source, en l'occurrence, dans la translation de propriété apparente, mais dans une convention annexe d'entrée en jouissance immédiate ou tout au moins à une date antérieure à l'événement de la condition ; cette convention implique, de la part de l'acquéreur, obligation de restituer si sa convention défaille. Celui-ci possède bien, dit Laurent, mais malgré le titre qui ne lui donne pas droit à la possession actuelle ; ce n'est pas là un titre de propriétaire, mais plutôt un titre précaire (8).

Tout en préférant voir dans la situation de l'acquéreur une possession outre le titre plutôt que contre lui, il n'en reste pas moins que sa situation est provisoire et équivoque.

L'événement de la condition n'a aucune influence sur la cause et le caractère de la possession antérieure qui implique un état d'esprit ; il n'est pas de la puissance de l'homme de faire qu'un événement modifie pour le passé la cause d'un état d'esprit. Cet événement a le seul effet d'intervertir la cause de la

(8) *Op. cit.*, n° 398 ; comp. AUBRY et RAU, *op. cit.*, § 218, n. 12.

possession qui prend désormais sa source dans le transfert de propriété devenu pur et simple.

La véritable acquisition au point de vue de la prescription ne date que de l'échéance de la condition.

§ II. — CONDITION RÉSOLUTOIRE

Le titre peut être affecté d'une condition résolutoire, condition qui, lorsqu'elle s'accomplit, « opère la révocation de l'obligation et remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé » (article 1183 C. C.). A la différence de ce qui se passe lorsque la condition est suspensive, le rapport de droit naît immédiatement ; il n'y a d'incertitude que sur le point de savoir s'il subsistera ou sera résolu ; mais, en attendant, l'acte produit ses effets comme s'il était pur et simple.

On tire communément de ces principes la conséquence que la condition résolutoire n'empêche pas le titre d'être « juste », tant, du moins, que la condition ne s'accomplit pas. « Le titre est juste titre *pendente conditione* ; l'effet en est définitif quand la condition défaille ; si la condition se réalise, le titre anéanti rétroactivement entraîne l'usucapion » (9).

D'une part, le titre existe avec tous les effets d'un titre pur et simple jusqu'à l'arrivée de la condition : il est notamment translatif de propriété dès l'origine ; donc, les autres conditions supposées remplies, il est juste dès l'origine. D'autre part, si la condition défaille, la situation ne change pas, puisque le titre se trouve consolidé par la disparition de la menace qui pesait sur son existence. Par l'effet de la condition, le titre est anéanti ; il l'est rétroactivement ; il est

(9) PLANIOL, RIPERT et PICARD, *op. cit.*, n° 705.

censé n'avoir jamais eu d'existence, partant d'effet. L'on ne pourrait invoquer un droit acquis si le temps prescrit pour usucaper s'est accompli à l'arrivée de la condition ; c'est pourquoi, le possesseur de bonne foi réunit-il à l'événement de la condition toutes les autres conditions pour usucaper, un élément indispensable manque à son usucapion : le titre.

Dans ce cas l'usucapion ne peut être invoquée par personne, même par l'aliénateur qui a bénéficié de la condition résolutoire ; c'est ce que fait remarquer Troplong : Si, observe-t-il, quelqu'un possède ainsi pendant dix ans et rend la chose en vertu d'une condition résolutoire, l'aliénateur peut-il se prévaloir de la prescription acquise dans le temps intermédiaire par le possesseur ? Je possède de mauvaise foi l'immeuble d'autrui et le donne à Pierre sous condition résolutoire. Avant mon action, Pierre troublé par le vrai propriétaire a repoussé la revendication par la prescription décennale ; ensuite je fais résoudre la donation et reprends la chose. Alors le vrai propriétaire m'actionne en désistement : je ne puis lui opposer la possession de Pierre ; je reprends l'immeuble au même titre que je l'avais avant la donation qui est anéantie (10).

§ III. — DE L'ERREUR SUR L'ÉVÉNEMENT DE LA CONDITION

L'arrivée de la condition est un fait au sujet duquel le possesseur peut avoir une fausse opinion :

1) *Il peut croire échue une condition qui ne l'est pas.*

La condition est-elle suspensive, son erreur ne rend

(10) *Op. cit.*, n° 911.

pas son titre « juste », puisque le titre doit exister non seulement dans son opinion mais en réalité ; elle ne lui donnerait qu'un titre putativement pur et simple.

La condition est-elle résolutoire, son erreur n'empêche pas que son titre existe en réalité ; elle ne pourrait mettre en jeu qu'une question de bonne foi.

2) *Il peut ignorer l'échéance de la condition.*

Si la condition est suspensive, son ignorance n'empêche pas que le titre soit devenu pur et simple.

A cette décision, on peut opposer que jusqu'à ce qu'il ait connu l'événement qui l'a rendu propriétaire de la chose, il n'a pas eu l'opinion certaine et formelle de l'avoir acquise. « Cependant, répond Le Roux, il la possédait dans la confiance que la condition se réaliserait ; dès que l'événement est venu justifier cette confiance, il n'a plus eu seulement l'opinion d'un titre qui n'existait pas encore, mais celle d'un titre existant en sa faveur et il serait trop rigoureux de lui refuser le droit de se prévaloir, vis-à-vis du vrai propriétaire, de cette cause de prescription, du jour où l'accident de la condition a rendu l'aliénation parfaite (11) ». A cela on peut ajouter que l'*opinio dominii quaesiti*, base de l'usucapion, vient de deux causes en la circonstance : l'existence du titre translatif pur et simple, élément objectif, et la connaissance du caractère pur et simple au titre, élément subjectif. Dès l'événement de la condition, le titre prend définitivement existence ; l'ignorance du possesseur pourrait tout au plus permettre la suspicion de sa bonne foi ; elle n'a pas d'influence sur son titre.

(11) LE ROUX, *op. cit.*, n° 901.

Si la condition est résolutoire, l'ignorance du possesseur ne prolonge pas la vie du titre, elle le rend « putatif ».

§ IV. — DE DIVERS FAITS POSTÉRIEURS AU TITRE,
QUI FORMENT SA CONDITION

I. — Condition suspensive

Nous avons déjà cité la vente avec promesse de porte-fort : la condition est constituée par sa ratification ; celle-ci consentie par l'incapable devenu maître de ses droits, la vente est dès lors réputée pure et simple.

Deux autres faits ont le même caractère : la célébration du mariage en ce qui concerne les conventions translatives conclues *propter nuptias* et incluses dans le contrat de mariage ; la mort du testateur pour les legs.

Ratification, célébration du mariage, décès rendent « juste » le titre de l'acquéreur.

II. — Condition résolutoire

Nous allons examiner les principales éventualités consécutives aux actes juridiques du type « vente » et du type « donation » qui entraînent leur résolution et altèrent la validité du titre.

A) VENTES.

La condition de non paiement du prix est résolutoire (article 1654 C. C.) aussi bien dans les ventes forcées (12) que dans les ventes volontaires.

Peu importe le nom de l'action intentée en consé-

(12) Toulouse 5 janvier 1899, S. 99.2.103 ; contra Req. 11 janvier 1904, D. P. 04.1.365.

quence du défaut de paiement : aussi bien, loin d'être un simple mode respectant la vente effectuée, de poursuivre le paiement d'une créance, la folle enchère est-elle résolutoire (13).

La surenchère, le rachat d'un immeuble en conséquence d'une clause de réméré ont même caractère et mêmes effets.

B) DONATION.

Les donations peuvent être affectées par une révocation, le rapport, la réduction, le retour conventionnel.

1) *Les révocations.*

L'article 953 qui prévoit par exception, les révocations de donation soit pour inexécution des conditions, soit pour ingratitude, soit pour survenance d'enfants, institue de véritables conditions résolutoires légales ; par conséquent *pendente conditione* la donation est juste titre ; la révocation constituant l'échéance de la condition entraîne la nullité de l'acte principal qui cesse rétroactivement d'être un juste titre et anéantit la prescription même achevée.

On peut noter cependant quelques différences entre ces révocations, différences qui influent sur la situation du tiers revendiquant un immeuble donné :

a) La révocation pour cause d'inexécution des conditions ou pour cause d'ingratitude n'a jamais lieu de plein droit (article 956 C. C.) ; elle est nécessairement l'œuvre de justice à la requête de personnes limitées et déterminées.

Le revendiquant n'a pas le moyen de s'appuyer sur sa qualité de vrai propriétaire pour faire tomber une

(13) Comp. Req. 13 décembre 1887, D. P. 88.1.337.

donation qu'on lui oppose et qui constitue contre lui un juste titre. Il subit la donation ; mais il profite de la révocation prononcée à la demande de celui qui avait le droit d'intenter l'action.

b) Au contraire la révocation pour survenance d'enfants se produit de plein droit (article 960 C. C.) ; la condition résolutoire légale produit automatiquement ses effets ; le revendiquant à qui on oppose l'usucapion basée sur une donation révoquée par ce motif propose l'exception de nullité du titre ; cette exception lui permet de triompher.

2) Le *rappart* (article 843 C. C.), acte par lequel un héritier appelé avec d'autres à recueillir une succession, joint à la masse à partager certains biens ou valeurs provenant du défunt et dont il est seul détenteur à un autre titre, a lieu en moins prenant ou en nature : *en moins prenant*, il suppose que le successible gratifié conserve les biens qui lui ont été donnés, l'égalité étant rétablie entre héritiers par d'autres procédés ; celui-là prend en moins la valeur dont il est déjà nanti. Ce mode de rappart ne modifie en rien les effets de la donation qui continue de recevoir son exécution intégrale et à être un juste titre pour le donataire-héritier, quand l'immeuble donné appartient à autrui.

Le rappart *en nature* consistant dans la remise réelle des choses données qui sont réunies à la masse pour être partagées avec le reste entre les héritiers (article 829 C. C.), son essence le fait différer extrêmement du rappart en moins prenant ; lorsqu'il s'opère, la propriété exclusive que le donataire avait de la chose donnée, se trouve résolue rétroactivement (14). Ainsi l'article 865 fait une application de cette idée

(14) PLANIOL et RIPERT, *Traité élémentaire*, t. III, n° 2276.

de résolution à caractère rétroactif en décidant que les biens rapportés se réunissent à la masse « francs et quittes de toutes charges créées par le donataire ».

Peu importe que, par la suite, le bien rapporté soit attribué par le partage de la succession, au donataire qui en a effectué le rapport. Il le reçoit à titre d'héritier ; sa donation ne revit pas. Le juste titre est définitivement évanoui (15).

L'application pratique de ces principes pouvait présenter une relative fréquence sous le régime de l'ancien article 859 qui posait en règle le rapport en nature des immeubles donnés. Le décret modificatif du 17 juin 1938 institue au contraire en règle le rapport en moins prenant de ces immeubles, sauf exception. Le rapport en nature influera très rarement désormais sur le caractère « juste » d'une donation immobilière (16).

3) La *réduction* de la donation pour atteinte à la réserve des héritiers du donateur, peut toucher tout l'immeuble objet de la donation ou une partie seulement lorsque le donataire successible retient sur les biens donnés, la valeur de la portion qui lui appartiendrait comme héritier dans les biens non disponibles, aux conditions fixées par l'article 924.

S'opérant en nature, bien que le Code ne le dise pas expressément, elle « équivaut à une résolution du droit de propriété du donataire » (17) ; lorsqu'elle

(15) Cass. rej. 27 août 1835, *D. Jur. Gén.* V° *Prescription*, n° 909.

(16) On a cru devoir douter du caractère « juste » des donations consenties à un successible du fait qu'il est toujours tenu au rapport envers ses cohéritiers. Cette objection n'est pas à retenir en raison de la nature simplement résolutoire du rapport ; du reste, le successible conserve toujours la faculté de conserver l'immeuble donné du moins jusqu'à concurrence de la quotité disponible (article 845) et le rapport a lieu aujourd'hui en moins prenant, sauf stipulation contraire (article 859 nouveau). (Comp. Nancy, 14 mars 1842 préc. S. 42.2.133).

(17) PLANIOL et RIPERT, *Traité élémentaire*, t. III, n° 3122.

s'applique à un immeuble d'autrui, elle fait disparaître rétroactivement la qualité de juste titre, qu'avait la donation à l'encontre du vrai propriétaire.

La réduction d'une donation immobilière déjà peu fréquente dans la pratique est devenue encore plus rare depuis le décret du 17 juin 1938 modifiant l'article 866, qui permet au donataire-successible de retenir la totalité de l'objet donné s'il n'avait pas obligation de rapport en nature, sauf récompense aux cohéritiers.

4) *Le retour conventionnel* (18) appartient au donateur qui s'est réservé dans l'acte de donation le droit de reprendre les biens donnés, au cas de prédécès soit du donataire seul, soit du donataire et de ses descendants (article 951 C. C.). La donation affectée d'une clause de retour conventionnel est une donation sous condition résolutoire qui se réalise de plein droit avec son effet ordinaire, la rétroactivité. Cet effet résolutoire se produit même contre les tiers et à leur profit.

Donc si cette clause ne joue pas par suite du prédécès du donateur ou pour toute autre cause, la donation immobilière consolidée peut être un juste titre ; si elle joue, la donation étant anéantie et le donateur reprenant son bien *ex causa antiqua*, l'usucapion de l'immeuble donné n'est pas possible, faute de juste titre.

(18) Le retour légal est, au contraire, un droit de succession permettant à l'ascendant de recueillir les choses données par lui à ses enfants ou descendants décédés sans postérité, lorsque les objets donnés se retrouvent en nature dans la succession (article 747). Il s'ensuit que ce mode d'acquérir n'a aucun effet sur la donation qui subsiste avec tous ses effets.

CHAPITRE III

UTILISATION DU JUSTE TITRE

Après avoir établi la nature intrinsèque du juste titre et ses qualités propres, nous allons aborder dans le présent chapitre, le problème de son utilisation par l'acquéreur qui prétend usucaper ; dans ce but, nous allons rechercher à quelles conditions et dans quelle mesure ce titre est opposable au vrai propriétaire.

Cette recherche va nous amener à étudier la preuve du titre, puis à nous demander si le titre prouvé est opposable ou si pour le devenir, il doit être transcrit, en d'autres termes, si l'institution de la transcription a sa raison d'être en notre matière.

Enfin, ces problèmes résolus, il nous restera à décider dans quelle mesure est utilisable le titre ainsi déterminé et si une particularité des titres antérieurs ne peut être parfois un obstacle à son utilisation, le rendre inopposable, si l'usucapant ne doit pas en conséquence, compléter l'examen de son titre par celui des titres antérieurs.

SECTION I

Conditions de l'utilisation du juste titre

§ I. — DE LA PREUVE

I. — Charge de la preuve

Un débat ouvert sur la propriété d'un immeuble entre véritable propriétaire et possesseur doit amener celui-ci à persuader son adversaire de son bon droit, ou à en persuader le tribunal, lorsque la contestation en arrive à la phase judiciaire. Sa possession lui assure alors la position de défendeur ; invoquant l'exception de propriété, il doit pourtant prouver son titre, conformément au brocard : *reus excipiendo fit actor*.

II. — Objet de la preuve

Cet objet est double ; le possesseur doit prouver :

- 1) l'existence de son titre et la réalité des qualités qui le rendent juste.
- 2) l'identité de l'immeuble ou droit possédé et de l'immeuble ou droit objet du titre.

III. — Modes de la preuve

A) Preuve indirecte.

On s'est demandé si le possesseur peut prouver son titre par incidence : sa bonne foi qui, a-t-on dit, est toujours présumée (article 2268), implique néces-

sairement l'existence à son profit d'un titre complet et parfait. L'assertion est inadmissible ; elle aboutit par un détour à détruire l'exigence d'un titre réel : « il suit de ce que le juste titre et la bonne foi sont cumulativement exigés, que la présomption de bonne foi ne saurait dispenser celui qui invoque la prescription décennale à justifier qu'il a acquis par juste titre » (1). La preuve directe en doit donc être produite puisqu'aucun texte analogue à l'article 2268 ne vient écarter en notre matière le droit commun des preuves.

B) *Preuve directe.*

Nous allons étudier si la preuve du juste titre peut résulter de tous les modes envisagés par le Code civil ou si certains d'entre eux doivent être écartés. Nous verrons brièvement les applications qui ne font pas de doute pour nous étendre davantage sur celles qui peuvent être l'objet d'une discussion. Enfin nous exposerons les particularités concernant la preuve de l'identité.

1°) L'ÉCRIT

L'écrit peut être solennel ou non solennel :

1) *Actes solennels*

Dans ces actes, nous l'avons vu, les formes sont substantielles ; leur absence même partielle est sanctionnée par la nullité du fond. Le possesseur doit donc justifier d'un acte entièrement régulier ; sinon, il n'apporte pas la preuve de son juste titre et ne peut y suppléer d'aucune manière.

(1) Req. 22 juillet 1874, S. 75.1.17.

2) *Actes non solennels*

Les actes non solennels ne sont pas la condition nécessaire de la validité du fond. De ce principe découlent les applications que nous allons examiner pour les actes authentiques et les actes sous-seings privés.

a) *Actes authentiques* : ces actes sont rédigés par notaires, officiers publics chargés de ce soin.

Valables en la forme, ils font preuve. Irréguliers, leur force probante varie selon l'importance de l'irrégularité commise : cette irrégularité entraîne parfois la nullité de l'*instrumentum* qui ne vaut même pas comme acte sous-seing privé : par exemple, l'acte n'est pas revêtu de la signature du notaire qui ne l'a pas signé, un clerc l'ayant reçu (2) ; ou il intéresse personnellement le notaire (3) ; ou il n'est pas signé par une partie ne pouvant ou ne sachant signer, sans que la formalité des deux témoins ait été respectée (4). Dans toutes ces hypothèses, la nullité de l'instrument a beau laisser intacte la validité de l'acte juridique, elle rend impossible sa preuve par écrit. Le possesseur a peut être juste titre, mais il n'en peut prouver l'existence par ce moyen.

Dans la plupart des cas au contraire, l'acte authentique irrégulier vaut comme écriture privée à condition qu'il ait été signé des parties. Il peut donc servir de preuve au titre.

b) *Actes sous-seings privés* : l'acte constatant le titre peut être enfin sous-seing privé. S'agissant d'un acte synallagmatique, il doit être fait en autant

(2) Civ. cass. 10 décembre 1884, D. P. 85.1.66 (Sol. impl.).

(3) Req. 8 juillet 1896, S. 97.1.23.

(4) Angers 9 mars 1825, préc., S. 26.2.181.

d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct, avec mention sur chaque exemplaire du nombre des originaux qui ont été faits (article 1325).

Quand il est régulier, le titre est prouvé.

S'il lui manque la formalité du double, il n'est pas forcément nul lorsque l'une des obligations nées du contrat est exécutée déjà au moment de la rédaction de l'écrit : par exemple, il s'agit d'une vente dont le prix a été payé immédiatement et en totalité (5) ; ou, ce qui revient au même, la nullité de l'acte est couverte par le dépôt de l'unique original chez un notaire ou chez un tiers choisi d'un commun accord par les parties signataires (6). On peut aller plus loin : la Cour de cassation (7) a jugé que la nullité de l'acte auquel fait défaut la formalité du double, n'est invocable que par les parties, non par les tiers ; donc le vrai propriétaire à qui l'acquéreur oppose un acte d'acquisition ainsi imparfait, ne peut le contester de ce chef. Dans ces hypothèses, l'acte sous-seing privé peut être considéré comme régulier : il fait preuve.

Date certaine. — La date d'un sous-seing est établie d'une façon moins assurée que celle d'un acte authentique, puisqu'elle n'a pas besoin d'être combattue par la procédure spéciale de l'inscription de faux. Elle peut être l'objet d'une antedate ou d'une postdate. A compter de quel jour la convention relatée dans l'acte peut-elle être considérée comme juste titre ?

L'article 1328 résout la question d'une façon générale. Selon ses termes, les actes sous-seings privés n'ont de date contre les tiers « que du jour où ils ont été enregistrés, du jour de la mort de celui ou de l'un

(5) Req. 14 mars 1906. D. P. 1907.1.255 ; comp. Req. 18 janvier 1899 préc., S. 01.1.415.

(6) COLIN et CAPITANT, t. II, n° 447.

(7) Civ. cass., 22 octobre 1900, D. P. 1901.1.69.

de ceux qui les ont souscrits ou du jour où leur substance est constatée dans les actes dressés par des officiers publics » : le titre est donc opposable à partir d'un de ces événements qui peuvent survenir à sa date même ou à une époque postérieure. Il reste à déterminer s'il est opposable pendant la période s'écoulant entre la date réelle et la date certaine.

Persil rappelle que le titre exigé est la cause de la possession, le motif qui en a déterminé le commencement : tout ce qu'on peut raisonnablement exiger c'est que le possesseur en apporte la preuve par titres ou témoins quand la preuve vocale est autorisée ; si son acte sous-seing privé n'est pas enregistré, cessera-t-il pour cela de pouvoir être regardé comme le juste titre de la possession ? non ; rien n'empêche que cet acte n'ait déterminé l'acquéreur à se mettre en possession ; il a suffi à ses yeux pour qu'il se regardât comme propriétaire et qu'il pût continuer à posséder *animo domini*.

Tout ce qu'il faudra à l'égard des tiers, c'est qu'il prouve par les circonstances, par témoins même, que sa possession remonte véritablement à la date que porte son titre (8).

On se range en général à l'avis contraire ; Aubry et Rau notent : « l'acte sous-seing privé n'est opposable que de la date certaine, de sorte que, hors ces circonstances, le possesseur ne pourrait pas, même en offrant de prouver que sa possession remonte à la date apparente de l'acte, reporter à cette date le point de départ de la prescription » (9).

La jurisprudence s'est prononcée par deux fois en ce sens : peu après la Cour d'Alger, (10) la Cour de

(8) PERSIL, *Questions sur les privilèges et hypothèques*, t. II, p. 18.

(9) *Op. cit.*, § 218, texte et n. 17.

(10) Alger, 15 novembre 1890, S. 91.2.53.

Caen a adopté implicitement cette solution par ce motif que « la possession qui a duré plus de dix ans *à partir de l'enregistrement* de l'acte de vente, réunit toutes les conditions exigées par la loi pour prescrire... » (11).

Il nous reste à apprécier cette controverse : la thèse de Persil semble la plus raisonnable au premier abord, mais on doit ne pas oublier que l'essence du juste titre n'est plus en cause ; il s'agit seulement d'appliquer à l'objet les modes de preuve du droit commun. De deux choses l'une, ou il s'agit de choses jusqu'à la valeur de cinq cents francs — et nous déciderons si la preuve du titre peut être administrée par tous moyens — ou il s'agit de choses excédant la valeur de cinq cents francs, la preuve du titre est obligatoirement écrite, et l'écrit étant privé par hypothèse, les règles des actes sous-seings privés doivent s'appliquer, y compris l'article 1328, sauf à réserver la question du commencement de preuve par écrit.

Le seul problème à résoudre est de savoir si le vrai propriétaire est au nombre des tiers visés par cet article. En l'espèce, un certain nombre de systèmes a tenté de le préciser et aucun ne prévaut sans conteste. La jurisprudence et les auteurs qui la suivent, rangent le vrai propriétaire parmi les tiers ; on peut estimer bienfaisant un tel parti ; sans lui, le vrai propriétaire serait à la merci du possesseur qui pourrait se faire consentir par un tiers, un titre antidaté, au moment de la revendication dont il est l'objet : « C'est la date du titre qui fixe le moment où la possession utile peut commencer... ; il est donc indispensable que cette date soit certaine et l'exécution de l'article 1328 est le seul moyen de prévenir les frau-

(11) Caen, 17 mars 1891, S. 91.2.118.

des contre le vrai propriétaire en antidatant l'acte qui sert de base à la prescription qu'on lui oppose » (12). On partage le souci de bonne justice qui, tenant compte de la mentalité parfois peu honnête des plaideurs, dresse une barrière contre les manœuvres éventuelles du possesseur. C'est le motif même qui a entraîné le législateur à rédiger l'article 1328.

II. — LE COMMENCEMENT DE PREUVE PAR ÉCRIT

Le commencement de preuve par écrit envisagé par l'article 1347 est, aux termes de ce texte, un « acte par écrit qui est émané de celui contre lequel la demande est formée ou de celui qu'il représente ». Cette compréhension étant trop restreinte car l'acte peut être invoqué par le défendeur, il vaut mieux dire que l'écrit doit émaner de celui auquel on l'oppose (13).

En notre espèce, le commencement de preuve par écrit du titre devrait être opposé par le possesseur au vrai propriétaire et émaner de celui-ci, chose impossible puisque le titre émane « a non domino ». C'est pourquoi, l'acte privé ne peut être considéré comme un commencement de preuve par écrit et servir à prouver l'existence du juste titre avant sa date certaine. Il ne peut non plus permettre l'admission de la preuve testimoniale.

III. — LES AUTRES MOYENS DE PREUVE

La preuve par témoins est, nous le savons, admissible jusqu'à cinq cents francs. Dans ce cas et dans tous ceux où la loi l'autorise, son admission permet

(12) LE ROUX, n° 905.

(13) Comp. D., C. C. ann., sous art. 1347.

de recourir aux simples présomptions, si bien qu'elle entraîne en réalité le régime de la « preuve libre ».

Le Roux commet une erreur en n'acceptant pas qu'elle puisse constituer dans les termes du droit commun, un mode de preuve du titre (14) ; on ne voit pas, en effet, pour quelle raison valable elle serait écartée. Depuis lors, le décret du 30 octobre 1935 a bien établi la nécessité d'un acte écrit mais uniquement pour la transcription ; il n'a pas touché à la preuve du titre translatif.

IV. — PARTICULARITÉS DE LA PREUVE D'IDENTITÉ.

L'usucapant doit prouver que le titre *s'applique exactement* aux immeubles ou aux droits immobiliers possédés.

Il y a confrontation entre la désignation des biens possédés et celle qui résulte du titre. La preuve est apportée lorsque les deux désignations se juxtaposent exactement, mais il peut arriver que le titre écrit soit à cet égard imprécis ou inexact, par suite d'une rédaction imparfaite ou trop succincte de l'acte.

La jurisprudence se montre avant tout soucieuse de la réalité de l'identité et fait montre de libéralisme dans l'acceptation des moyens de preuve : il lui suffit que la désignation contenue dans l'acte soit générale.

A un tiers revendiquant une pièce de terre toujours considérée comme une dépendance du domaine donné aux termes du titre invoqué, le donataire opposait la prescription. La Cour de Bourges avait repoussé cette exception, car le titre ne contenait pas la désignation de l'objet litigieux ; la Cour de Cassation a cassé l'arrêt de Bourges car « s'il s'agit d'un domaine ou

(14) *Op. cit.*, n° 906.

d'un corps de ferme, il n'est pas nécessaire pour transférer la propriété des différentes pièces de terre comprises dans la vente ou la donation que l'acte les désigne toutes nommément et d'une manière spéciale ; il suffit de la désignation de la ferme ou du domaine » (15).

Aux termes du même arrêt, le titre peut être complété sur ce point par la preuve testimoniale que toutes les pièces de terre dont le domaine se compose, sont « comprises dans la jouissance et font partie de l'exploitation du fermier ».

Une hésitation pourrait provenir de la rédaction de l'article 1341 selon lequel il n'est reçu « aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes ». En réalité, il ne s'agit pas de prouver outre ou contre le titre, mais plutôt de l'interpréter. La Cour de cassation a refusé d'induire de ce texte, que « dans les contrats de vente, toutes les dépendances de l'immeuble vendu doivent nécessairement être énoncées pièce par pièce et par détail » ; à ses yeux, les titres n'énonçant pas spécialement le terrain litigieux, la question de propriété ne pouvait se résoudre que par l'application de ces titres au terrain contesté et par la preuve testimoniale (16).

APPENDICE : Rôle de la Cour de cassation en matière de preuve du juste titre.

La question de savoir si le titre présenté par le possesseur est « juste », constitue un point de droit dont la Cour de cassation se réserve l'examen (17).

(15) Civ. cass., 23 janvier 1837. S. 37.1.110.

(16) Civ. rej. 31 janvier 1837, sur délib. en Ch. du Conseil, S. 37.1.522.

(17) Civ. cass. 26 janvier 1876 ; D. P. 76.1.169 ; Civ. rej. 20 janvier 1880, D. P. 80.1.65 et 13 avril 1881 préc., ; D. P. 81.1.353.

Pour pouvoir y procéder, elle exige des Cours d'appel qu'elles consignent dans leurs arrêts, des éléments suffisants d'appréciation ; à défaut elle casse les arrêts présentés à sa censure (18).

En outre, elle vérifie si les modes de preuve admis par les décisions qui lui sont soumises, sont bien ceux qui devaient l'être (19).

Elle laisse au contraire à la libre appréciation des tribunaux et à leur pouvoir souverain, le soin d'interpréter les actes et faits permettant de fixer l'étendue de l'acquisition invoquée par l'usucapant et de déterminer l'identité existant entre l'immeuble litigieux et celui qui est désigné dans le titre. Elle a décidé en ce sens qu'un arrêt, constatant qu'un acte de vente consenti à l'une des parties s'applique bien au terrain litigieux... motive l'accueil du moyen invoqué de l'usucapion (20).

§ II. — DE LA TRANSCRIPTION — SON INUTILITÉ.

La transcription du titre invoqué par l'usacapant est elle une condition de son utilisation ?

Il y a lieu de rappeler que la transcription des actes translatifs n'est pas régie par un seul texte mais par deux principaux dont l'un, l'article 941 du Code civil, se rapporte aux donations et dispose : « le défaut

(18) Civ. cass. 29 octobre 1899, D. P. 1900.1.253 : « attendu que le seul titre mentionné par l'arrêt attaqué est un arrêté du gouverneur qui aurait transmis à la compagnie, le sol... ; que la décision entreprise ne fait connaître ni la date de cet arrêté, ni sa teneur, ni les circonstances par suite desquelles le gouvernement de la colonie aurait transmis... au moins en apparence un droit de propriété..., que ce défaut de précision ne permet pas à la Cour de cassation de vérifier si l'acte invoqué constitue un juste titre au sens de la loi... ».

(19) Civ. cass. 23 janvier 1837, préc., S. 37.1.110.

(20) Req. 17 mai 1899 préc., S. 1900.1.95 ; comp. Req. 4 juillet 1843. S. 43.1.903.

de transcription pourra être opposé par *toutes personnes ayant intérêt* », sauf exceptions ; l'autre texte règle presque tous les autres modes de transfert de la propriété immobilière depuis qu'il a été étendu par le décret-loi du 30 octobre 1935 : c'est la loi du 23 mars 1855 dont l'article 3 édicte : « Jusqu'à la transcription, les droits résultant des actes et jugements ne peuvent être opposés *aux tiers qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont conservés* en se conformant aux lois ».

Planiol et Ripert (21) comparant les deux transcriptions, notent : « la seule différence consiste dans la sanction en cas d'omission, c'est-à-dire dans la liste des personnes qui ont le droit d'opposer le défaut de transcription ». Il suit de cette différence que la question de savoir si la transcription est nécessaire pour rendre « juste » un titre ne peut, semble-t-il, se poser dans les cas régis par la loi de 1855, que si le vrai propriétaire a lui-même transcrit son acquisition conformément à cette loi et dans les limites de son application. Pour les donations au contraire, une telle restriction ne ressort pas du texte et la même question se poserait que le vrai propriétaire eût ou non transcrit.

Ce point posé, nous ne distinguerons pas entre les deux transcriptions que notre étude englobera.

1^{re} opinion : la transcription est nécessaire (22)

Voici les arguments invoqués en ce sens :

1) Sous le régime du Code civil et sous celui de la loi de 1855, le titre non transcrit est inefficace pour

(21) *Traité élémentaire*, n° 2629.

(22) V. pour les transmissions onéreuses, Lyon, 17 février 1834, S. 35.2.18 ; Alger, 15 novembre 1890, préc., S. 91.2.53 ; pour les donations, Bordeaux, 26 février 1851, S. 51.2.244.

transférer la propriété vis-à-vis des tiers. Il ne confère pas à l'acquéreur la bonne foi qui doit consister notamment en son erreur sur l'absence de vice de la transmission : or celui-ci doit savoir qu'un contrat non transcrit est insuffisant pour lui transférer la propriété incommutable vis-à-vis des tiers.

2) D'après l'article 941 du Code civil et l'article 3 de la loi de 1855, le défaut de transcription peut être opposé soit par tous ceux qui y ont intérêt, soit par tous ceux qui ont des droits sur l'immeuble ; il est difficile de ne pas ranger le véritable propriétaire au nombre de ces personnes auxquelles tout acte d'aliénation non transcrit est inopposable.

3) On trouve une analogie entre la situation de l'acquéreur qui prescrit un droit réel et celle que règle l'article 2180-4° du Code civil qui organise la prescription décennale au profit du tiers-détenteur à l'encontre des créanciers hypothécaires, exige que soit transcrit le titre servant de base à la prescription et dispose qu'elle court seulement du jour de cette transcription. Sans doute, dit-on, l'article 2265 régit-il l'usucapion alors que l'article 2180 règle une prescription extinctive ; il n'en reste pas moins que dans l'un et l'autre cas, l'acquéreur se trouve dans la même situation ; il acquiert un droit réel ou la libération d'une hypothèque. On ne peut raisonnablement donner à la prescription décennale une base et un départ différents suivant qu'on l'oppose au vrai propriétaire ou aux créanciers hypothécaires.

2^{me} opinion : *La transcription est inutile*

L'ensemble des auteurs et la majorité de la jurisprudence rejettent avec raison la première opinion ;

il la critiquent et concluent plus juridiquement à l'inutilité de la transcription (23).

Critique de la première opinion. — Les arguments tirés de la nature de la transcription par les tenants de cette opinion, ne paraissent pas exacts. Leur réfutation directe nous imposerait des redites ; elles ressortira de l'exposé de nos propres arguments.

Examinons la prétendue analogie avec l'article 2180 : elle n'est pas fondée. Cet article n'est pas applicable en l'occurrence ; sans doute fait-il courir la prescription de la seule transcription du titre dans le cas où elle en suppose un ; mais il n'est relatif qu'à la prescription extinctive des hypothèques ou privilèges grevant l'immeuble entre les mains du tiers-acquéreur. Il tire sa raison d'être, des précédents et de son objet propre.

Il s'explique par l'histoire ; il fait suite aux dispositions de l'ancien droit : celui qui acquérait alors *a non domino* un immeuble hypothéqué à un tiers, ne prescrivait pas l'hypothèque si le créancier avait juste sujet d'ignorer l'aliénation, si par exemple, le vendeur était resté en possession comme locataire ou usufruitier.

Son objet est de régler une situation spéciale et de protéger les créanciers aux yeux desquels une simple substitution de personnes dans la détention de l'immeuble hypothéqué n'est plus un indice certain de la mutation de la propriété ; elle peut les induire

(23) En ce sens : pour les transmissions à titre onéreux, Civ. rej. août 1939, S. 40.1.38 ; Pau, 17 juin 1895, *Journ. not. et av.*, 556, 1896 ; Montpellier, 8 novembre 1881, S. 84.2.169 et la note ; Bastia, 5 février 1890 S. 90.2.136 ; Caen, 17 mars 189, *préc.*, S. 91.2.118.

Pour les transmissions à titre gratuit, Agen, 24 novembre 1842, S. 43.2.177 ; Civ. rej., 16 juin 1869, S. 70.1.163 ; Req. 27 février 1905 S. 06.1.505 et la note de M. Naquet.

en une fausse sécurité à l'endroit de la conservation de leur droit hypothécaire ; en exigeant la transcription du titre, les rédacteurs du Code ont voulu éviter les incertitudes que les juges auraient dû trancher ; ils ont déterminé l'indice irréfragable de la mutation.

Au contraire peu importe au revendiquant dans quelles mains se trouve actuellement l'immeuble dont il a été dépossédé ; la situation est la même pour lui, que le possesseur ait ou non transcrit son titre. L'article 2180 ne lui apporterait aucun secours.

Enfin l'emploi de l'analogie étant chose délicate et arbitraire lorsqu'il s'agit d'en fixer les limites, où s'arrêtera l'extension par analogie de la prescription de l'hypothèque à celle de la propriété ? Dira-t-on que, lorsque l'aliénation *a non domino* sera transcrite, elle sera réputée connue du vrai propriétaire, comme la mutation est réputée connue du créancier par la transcription de l'acte d'aliénation de l'immeuble affecté à sa créance et, par suite, la prescription de l'immeuble courra-t-elle contre le vrai propriétaire comme la prescription de l'hypothèque contre le créancier, même alors que l'immeuble sera resté à titre de bail ou d'usufruit dans la main de l'aliénateur ; ou si la vente n'autorise l'entrée en possession de l'acquéreur qu'après un temps peut-être assez éloigné, la prescription courra-t-elle contre le vrai propriétaire, du jour où ce contrat aura été transcrit, quoique la transcription soit, de fait, très antérieure à la possession ?

Ces interrogations posées par Le Roux (24) ne sont peut-être pas des mieux choisies ; il serait, par exemple, possible de lui répondre que la prescription ne peut prendre son départ avant le jour où tous ses

(24) *Op. cit.*, n° 907.

éléments sont réunis et ils ne le sont ici qu'à l'entrée en possession ; on ne trouverait là rien de nature à invalider une analogie de valeur.

Or nous pourrions aussi bien affirmer avec une apparence de raison qu'au lieu d'une analogie, l'article 2180 fournit un excellent argument *a contrario* puisqu'en présence de deux situations semblables, le Code, après avoir imposé la transcription de son titre au possesseur qui prescrit une hypothèque, n'a pas eu la même exigence à l'égard du possesseur qui invoque l'article 2265.

Les arguments positifs. — Ils mettent en jeu les textes et la nature même de la transcription.

1) La théorie de l'usucapion a été discutée et adoptée par les législateurs après l'adoption des articles concernant la transcription des donations ; l'article 2265 n'a fait ni renvoi ni même allusion à cette transcription ; c'est qu'il ne l'a pas exigé. La loi de 1855 eût pu modifier dans son cadre et sur ce point, les règles en vigueur ; il n'en a rien été. Les rédacteurs de cette loi ont eu à leur disposition les documents publiés en 1844 par le ministère de la Justice sur la réforme à venir du régime hypothécaire ; ils ont dû y remarquer l'opinion de la Cour de Douai, des Facultés de Dijon et de Poitiers, selon laquelle la transcription rétablie devrait servir de départ à la prescription décennale. Ils n'ont rien édicté de semblable et, de plus, ils ont déclaré à maintes reprises ne rien vouloir changer aux matières au Code autres que la transcription.

2) La propriété de celui qui, ayant acquis l'immeuble *a non domino*, l'a possédé le temps requis, repose bien moins sur la cause ayant entraîné le transfert de la propriété apparente que sur l'usu-

casion qui s'est accomplie à son profit, puisque le titre n'est invoqué que pour colorer la possession et pour lui assurer l'avantage de l'abréviation du temps normal de la prescription. Autrement dit, le titre ne transmettant pas la propriété du fait que nul ne peut conférer plus de droits qu'il n'en a, donne seulement le moyen de prescrire la chose et, si l'acquéreur en devient un jour propriétaire, ce ne sera pas en vertu de ce titre, mais par l'effet de la possession continuée à l'ombre d'un acte qui lui a donné confiance d'avoir acquis du vrai propriétaire. Or le titre émanant par hypothèse de celui-ci, eût transféré la propriété de lui à l'acquéreur (25) ; émanant *a non domino*, il réunit donc les qualités d'un juste titre, par lui-même et sans être soumis à une formalité supplémentaire.

3) Exiger la transcription serait en méconnaître le but et l'aire d'application, en fausser les effets :

a) Son but direct est de consolider le crédit foncier. Il s'agit ici de fonder une possession ; sans doute cette possession fondée entraîne-t-elle une acquisition ; on peut dire que la transcription servirait à consolider le crédit foncier, mais elle n'y parviendrait que très indirectement.

b) Son aire d'application est le règlement des rapports existant entre les ayants-cause d'un même acquéreur, entre un acquéreur et un ou plusieurs autres acquéreurs et non entre un acquéreur et toutes autres personnes ; or le vrai propriétaire n'est pas, le plus souvent, l'ayant cause du possesseur ; l'un et l'autre tiennent leur titre d'un auteur différent et,

(25) L'article 834 du Code de procédure civile suppose implicitement, que les actes transfèrent par eux-mêmes la propriété immobilière, même vis-à-vis des tiers.

alors même qu'ayant acquis du même aliénateur, ils pourraient être considérés comme des ayants cause, la transcription ne produirait pas ses effets normaux à l'égard du vrai propriétaire.

c) L'un de ses effets est de rendre efficace vis-à-vis des tiers la transmission accomplie *inter partes*. Elle ne saurait rendre opposable une transmission nulle dès l'origine, du fait qu'elle est *a non domino* et dont l'effet ne peut naître qu'après l'expiration du délai légal de prescription. En soi destituée de toute efficacité, elle n'emprunterait sa force qu'à l'accomplissement de la prescription dont elle serait seulement une condition. Ce résultat serait contraire au sens de l'article 941 et de la loi de 1855, textes faisant clairement ressortir qu'elle doit produire immédiatement et par elle-même son effet légal.

Un autre de ses effets est d'avertir les tiers auxquels l'aliénateur pourrait ultérieurement concéder des droits réels sur l'immeuble dont il s'est déssaisi et ainsi d'éviter des fraudes.

Connaissant le nom de la personne avec qui ils traitent, les acquéreurs éventuels peuvent par l'examen des registres hypothécaires, s'assurer si elle n'a pas disposé par des actes qui leur seraient opposables, de l'immeuble ou du droit réel qu'ils se proposent d'acquérir. En l'espèce, le vrai propriétaire serait rarement à même de procéder à une telle vérification puisque le répertoire hypothécaire renvoie aux personnes, non aux biens et qu'il aurait rarement la possibilité d'identifier l'auteur du possesseur. Enfin, il ne se propose pas d'acquérir ; il demande seulement à conserver sa propriété ; la transcription n'est pas faite pour lui, le possesseur ne peut lui reprocher de n'avoir pas transcrit.

Bref la transcription répond donc à des besoins tout autres, résout une situation différente de ceux qui nous occupent ; elle n'a jamais eu pour objet de venir en aide au propriétaire dépossédé dans sa revendication contre le tiers détenteur, de lui sonner l'alarme alors que la perte de la possession le constitue assez en demeure de faire valoir ses droits. Elle ne saurait donc rien ajouter au titre ; l'imprudence que l'acquéreur commet en ne transcrivant pas n'empêche pas que dès l'acquisition, son titre lui a donné la bonne foi, lui a permis de croire qu'il tenait la propriété du véritable propriétaire.

SECTION II

Mesure de l'utilisation du juste titre Influence des titres antérieurs

‘ Nous devons rechercher si l'étude de ce titre est suffisante ou si elle ne doit pas être complétée, et pour quels motifs, par celle des titres antérieurs.

1^{re} opinion

On n'a pas égard au défaut de droit dans la personne du concédant : son dol, son usurpation, l'interversion de sa possession ne sont pas des obstacles à l'usucapion ; ce sont des vices qui la rendent nécessaire. Peu importe la nature de ces vices et l'époque de leur découverte, ils sont totalement étrangers à l'usucapant et ne peuvent lui préjudicier.

En conséquence, « le titre de l'aliénateur ne doit pas être pris en considération, que ce dernier ait titre ou non, que ce titre soit entaché de précarité ou frappé de nullité ; car le possesseur n'invoque pas le droit de son auteur mais sa possession appuyée sur un titre, sauf question de bonne foi » (1) :

Cette opinion se prévaut des décisions de la Cour de cassation (2) dont nous étudierons l'esprit par la suite (cf. 3^e opinion) et de la Cour de Toulouse qui

(1) PLANIOL, RIPERT et PICARD, *Op. cit.*, n° 703. Comp. BAUDRY-LAGANTINERIE et TISSIER, *Op. cit.*, n° 656, TROPLONG, *Op. cit.*, n° 874.

(2) Civ. rej. 20 janvier 1880 préc., D. P. 80.1.65.

a reconnu comme juste titre la vente d'un immeuble objet d'une action en folle enchère intentée par les vendeurs d'un précédent adjudicataire sans du reste fonder sa décision, l'objet de son arrêt étant avant tout de juger si l'usucapion était en principe invocable (3).

Planiol admet pourtant une exception découlant de l'article 966 ; le cas où le titre précédent est une donation révoquée pour survenance d'enfants ; à ses yeux, la révocation se répercute sur le titre du tiers acquéreur dont il anéantit l'existence :

2^{me} opinion

Il ne suffit pas d'examiner en soi le titre sur lequel s'appuie la possession ; son existence peut être détruite par la connaissance des vices du titre antérieur : ainsi en a décidé la Cour de Montpellier en refusant le caractère, « juste » à un acte d'acquisition, du fait que le vendeur avait déclaré dans l'acte, tenir d'un partage d'ascendant rescindable, la propriété de l'immeuble vendu. Voici les attendus de son arrêt : « la vente consentie au sieur Cornus (l'usucapant) lui signalait l'origine de l'immeuble qui en était l'objet ; la dame Seguy (venderesse) disait en effet qu'elle l'avait reçu dans le partage de présuccession... ; mais ce partage ne lui ayant conféré qu'un droit sujet à résolution, elle le transmettait de la même manière et avec les mêmes conséquences » (4).

Labbé saisit cette occasion pour exposer son opinion. Selon lui, la décision pouvait être motivée par absence de juste titre :

(3) 5 janvier 1899, S. 99.2.103 ; comp. Paris 8 juin 1825, S. 25.2.265.

(4) (Jalras contre Cornus) ; 10 janvier 1878 ; S. 78.2.313.

Le tiers-acquéreur s'abritait derrière l'usucapion ; or il n'avait pas de juste titre ; il avait acheté d'une personne lui déclarant être propriétaire en vertu d'un partage de présuccession. Il avait consenti à être l'ayant cause d'un descendant apportionné dans un partage d'ascendant. Il était donc appelé par son titre non à une propriété incommutable, mais à une propriété affectée de toutes les causes de nullité que peut recéler un partage d'ascendant. Notre possesseur aurait eu une juste cause d'acquisition de la pleine propriété, si son auteur lui avait laissé ignorer le partage anticipé, s'était présenté à lui comme successeur intestat et comme unique héritier ou s'il avait pu faire croire à l'existence d'un don en avance-ment d'hoirie à son avantage (article 860 anc. C. C.).

En vain le possesseur essaierait de démontrer qu'il a ignoré, en fait, les imperfections du partage, qu'il a vécu dans une sécurité absolue, qu'il a été surpris inopinément après plus de dix ans de tranquillité par l'action en rescision ; qu'importe : cette ignorance prouvée peut créer pour lui tout au plus la bonne foi, mais non le juste titre (5).

Analysons la situation :

Nous acquiesçons sur un point : il n'y a pas d'usucapion en l'espèce ; nous nous trouvons en présence d'un possesseur de mauvaise foi parce qu'il a su ou dû savoir dès la naissance de son titre que celui-ci était soumis à une condition résolutoire tacite. En fait, cette connaissance lui est venue de l'établissement de propriété inséré dans l'acte de vente ; mais, qu'est, en réalité, un établissement de propriété sinon une explication d'origine coutumière destinée à fournir à l'acquéreur les éléments lui permettant de vé-

(5) Note sous S. 78.2.313 préc.

rifier le droit de l'aliénateur à lui transférer la propriété de l'immeuble vendu ; bien que partie intégrante de l'*instrumentum*, elle n'est pas une clause essentielle au contrat, ayant une influence quelconque sur la cause du transfert et sur le transfert lui-même ; son absence ne l'entrave pas plus que son existence. Donc, que la connaissance des vices du titre lui soit venue de l'établissement de propriété ou de toute autre circonstance extérieure à l'*instrumentum*, par exemple, de l'aveu de l'aliénateur au moment de la signature de l'acte, l'acquéreur est, sauf question de preuve, toujours de mauvaise foi.

L'arrêt et son commentateur pouvaient donc inférer de cette connaissance à la mauvaise foi du possesseur. Ils sont allés plus loin et, retenant la connaissance qu'avait l'acquéreur du caractère conditionnel de son titre, ils ont voulu en déduire l'inexistence de ce titre ; or la notion de titre est, ne l'oublions pas, objective ; le titre est ou n'est pas indépendamment de l'opinion que s'en fait le possesseur dont l'état d'esprit n'a aucune influence sur sa valeur intrinsèque ; la conclusion dépasse les prémisses en ce qu'elle n'est pas de même nature : c'est pourquoi nous ne pouvons l'admettre.

3^{me} opinion

Si le titre invoqué par le possesseur doit être examiné en premier lieu et pour lui-même, son étude est insuffisante ; elle doit être complétée par celle des titres précédents, non pour eux-mêmes mais en fonction du premier ; car leurs vices peuvent parfois compromettre sa validité ou son existence.

1) Un titre antérieur peut être une donation révoquée pour survenance d'enfants : le titre subit alors les effets de l'article 966.

On admet communément que cet article crée au détriment de tous détenteurs, une interdiction de prescrire pendant les trente années suivant la naissance du dernier enfant du donateur. Nous ne prétendons pas aller contre cette interprétation, bien qu'elle nous paraisse sujette à discussion : notre article n'envisage que la « prescription *pour faire valoir la donation révoquée* par la survenance d'enfants ». Dans notre hypothèse, le possesseur ne fait pas valoir la donation, titre de son aliénateur, mais sa possession fondée sur son propre titre. Quoi qu'il en soit, si l'on partage à ce sujet l'opinion commune, on doit remonter au titre de l'aliénateur et vérifier sa validité.

2) L'aliénateur peut avoir acquis l'immeuble possédé sous une condition résolutoire encore en suspens au moment où naît le titre du possesseur qui, par voie de conséquence, se trouve soumis à la condition résolutoire tacite de la résolution du titre antérieur. Il y a donc lieu de rechercher si une telle condition tacite grève le titre et, dans l'affirmative, si la condition est ou non échue. Avant son échéance, le possesseur se trouve valablement propriétaire ; son titre lui suffit ; la prescription lui est inutile puisqu'il a acquis du véritable propriétaire ; après son échéance, il se trouve bien rétroactivement acquéreur *a non domino* ; l'usucapion lui est ouverte, mais il ne peut l'invoquer faute de titre qui se trouve rétroactivement anéanti.

A la différence de Planiol décidant qu'il y a juste titre sauf mauvaise foi du possesseur empêchant l'usucapion, nous disons que, la bonne foi du possesseur étant sauve, il y a juste titre dans la simple mesure où la condition résolutoire tacite ne se réalise pas.

Lisons maintenant la jurisprudence :

La Cour de Riom applique ces principes dans une espèce où le titre précédent était une donation-partage nulle par suite de l'existence au décès du donateur d'un enfant non compris parmi les donataires (6).

L'arrêt rendu le 20 janvier 1880 par la Chambre civile après délibération en la Chambre du conseil (7) nous paraît, lu attentivement, un fort étai à notre thèse ; pour le démontrer, il est nécessaire de nous étendre sur les circonstances du litige.

Dans cette procédure, le sous-acquéreur d'immeubles qui avaient été acquis par l'acquéreur aux termes d'un procès-verbal d'adjudication sur saisie immobilière, avait été assigné à délaisser, à défaut d'intervenir notamment à l'ordre ouvert en conséquence de la saisie ; il avait invoqué à son profit la prescription décennale.

Dans son arrêt du 26 avril 1875, la Cour de Toulouse avait retenu ce fait que l'adjudicataire devait encore son prix d'adjudication et dit qu'en déclarant dans les actes de vente les immeubles vendus libres de toutes charges, dettes et hypothèques, ce qui impliquait qu'il avait payé son prix, il faisait croire que, quelle que fût sa nature (suspensive ou résolutoire), la condition du paiement était remplie et que, par ce paiement, son droit était devenu pur et simple : en conséquence, l'arrêt reconnaissait l'existence d'un juste titre.

Prétendant par ailleurs l'adjudication soumise à

(6) 14 décembre 1886 ; S. 88.2.158 (lire spécialement les attendus du Tribunal d'Issoire).

(7) *Rej.* 20 janvier 1880 *préc.* (Vve Estoup et autres contre Deu et autres) S. 81.1.201 ; *comp.* Toulouse, 4 mars 1864. D. P. 64.2.72 sur la condition résolutoire tacite.

une condition suspensive, le premier moyen du pourvoi en cassation affirmait : « Si un acte de vente énonce que le vendeur... tient la propriété par une cause à laquelle s'attacherait légalement une condition suspensive, il n'y a pas juste titre. En fait, il est constaté... que (l'acquéreur) avait acheté par adjudication sur saisie immobilière, des immeubles qu'il a revendus et que les actes de vente le mentionnaient. Les reventes impliquaient par là même que le vendeur n'était propriétaire que sous condition suspensive ; elles ne pouvaient constituer un juste titre, puisqu'il manquait à l'apparence de la translation de propriété un élément essentiel, l'incommutabilité du droit du vendeur ».

Notons-le en passant, l'arrêt et le pourvoi s'appuyaient pour motiver l'existence ou l'absence de juste titre, sur les déclarations inscrites aux actes de vente quant à l'origine de propriété, sans doute influencés par l'arrêt de la Cour de Montpellier et le commentaire Labbé dont la dialectique ne nous a pas convaincu.

L'arrêt de cassation admet l'existence du juste titre, motif pris de ce que : « si les biens acquis par les défendeurs provenaient à leur vendeur d'une adjudication sur saisie réelle, cette circonstance n'a pas eu pour effet, faute par l'adjudicataire d'avoir payé le prix d'adjudication, d'empêcher que les ventes qu'il leur avait consenties fussent pour eux un juste titre ».

Deux remarques s'imposent : l'arrêt ne fonde plus son considérant sur la connaissance tirée du titre par les acquéreurs, de l'origine de la propriété, comme le faisaient la Cour d'appel et le pourvoi, mais uniquement sur le fait de la provenance des immeubles.

En employant un temps passé, il marque bien qu'il

n'énonce pas un principe général, mais une application à l'espèce, des principes énoncés par la suite : « en effet, dans les ventes forcées comme dans les ventes volontaires, le paiement du prix... est... résolutoire ; de sorte que si à défaut de paiement l'adjudication est révoquée, elle n'en a pas moins pour effet de conférer *jusqu'au moment de cette résolution* un titre légitime de propriété ».

Le raisonnement de général redevient particulier : « L'arrêt attaqué, en décidant que les ventes consenties par l'adjudicataire avaient pu devenir un titre utile pour la prescription au profit des sous-acquéreurs, n'a pas méconnu les dispositions de la loi... »

La Cour de cassation n'a donc pas entendu écarter le titre de l'aliénateur ; bien au contraire elle l'examine et de ce que, d'une part, la condition est résolutoire, que d'autre part la condition ne s'est pas réalisée, elle conclut à l'existence d'un juste titre entre les mains des sous-acquéreurs. La seule réserve que nous puissions apporter, est qu'elle a fixé sa doctrine à propos d'une espèce où l'usucapion était inutile ; les principes qu'elle a entendu suivre n'en sont pas moins certains.

CONCLUSION

Maintenant que nous en avons terminé, il nous reste à résumer les caractères du juste titre.

C'est un titre de sa nature translatif de propriété ou de droit réel, réunissant en soi les qualités requises par son objet et opposable au vrai propriétaire.

Ainsi caractérisé, remplit-il complètement son rôle; est-il bien le soutien et le garant de la bonne foi ? N'y aurait-il pas lieu d'édicter à son sujet, de nouvelles exigences par une réforme de fond et d'expression dans notre droit écrit ? Nous allons essayer de nous en rendre compte en passant en revue quelques législations qui l'ont adopté.

L'étude de celles qui sont soumises au régime du « Livre foncier » n'offre pas d'intérêt, car la prescription, réduite à un rôle plus modeste, n'y laisse aucune place au titre ; ainsi l'article 900 du code civil allemand n'exige du prescrivait que deux conditions : la possession et l'inscription.

D'autres législations ont été élaborées sous l'influence plus ou moins profonde du droit français ; nous trouvons parmi elles, outre le code civil hollan-

dais, les codes italien de 1866, portugais, espagnol et japonais (1).

Le code néerlandais (articles 2000 et 2001) se borne à reprendre notre article 2265 en l'étendant, en outre, aux rentes et aux créances non payables au porteur, et à reproduire notre article 2267.

Le code italien se contente d'exiger un titre « dûment transcrit et qui n'est pas nul pour défaut de forme ». Il fait partir de la transcription les délais pour prescrire (article 2137).

Le code portugais voit dans le juste titre « tout mode légitime d'acquisition indépendamment du droit du cédant » (article 518). « Le titre ne se présume pas ; son existence doit être prouvée par celui qui l'invoque » (article 519). « La prescription commence à la date de l'inscription » (article 526).

Le code espagnol considère comme juste titre, élément de la prescription ordinaire, celui qui « légalement suffit pour transférer la propriété ou le droit réel auquel s'applique la prescription » (article 1952).

« Le titre qui sert de base à la prescription soit être véritable et valable » (article 2953). « Le juste titre doit se prouver ; on ne le présume jamais (article 1954). « Contre un titre inscrit sur le registre de la propriété, la prescription ordinaire [qui exige le juste titre (article 1940)] de la propriété ou des droits réels appartenant à un tiers n'aura lieu qu'en vertu d'un autre titre également inscrit et elle ne commencera à courir qu'à dater de l'inscription » (article 1949).

(1) Code civil néerlandais traduit par Haanebrinck ; code civil italien, traduction de Joseph ORSIER ; code civil portugais promulgué en 1867, traduit et annoté par LANEYRIE et DUBOIS ; code civil espagnol promulgué en 1889, traduit et annoté par LEVÉ ; code civil de l'Empire du Japon.

Le code japonais qui reproduit pour les textes qui nous intéressent, l'essentiel du projet élaboré par le jurisconsulte français Boissonade, promulgué puis aboli avant d'avoir été mis en vigueur, oppose à la possession usurpée (sans titre ou sans cause) la possession civile dite à juste titre ou à juste cause « fondée sur un acte juridique destiné par sa nature à faire conférer le droit possédé, encore que, faute de qualité chez le cédant, elle n'ait pu produire cet effet » (des Biens ; article 181). « La prescription fondée sur un juste titre soumis par sa nature à l'inscription ne se compte qu'à partir du jour où le titre a été inscrit » (des Preuves ; article 141) (2).

Que retenir de ces textes légaux ? Tout en adoptant les grandes lignes du système français, les législateurs qui les ont édictées ont visiblement entendu remédier à la carence de notre Code civil. Dans leur tentative de dégager les caractéristiques du juste titre, ils n'ont pas su éviter l'écueil d'une énumération incomplète : aucun n'a mis en valeur le caractère définitif du titre ; aucun n'a envisagé à découvert

(2) On peut noter aussi qu'au Venezuela, l'acquéreur de bonne foi d'un immeuble en vertu d'un titre, prescrit du jour de son inscription (Raoul DE LA GRASSERIE, Code civil du Venezuela ; Lois civiles du Brésil ; p. 47).

Au Brésil, la prescription de dix à vingt ans relative à l'immeuble ne peut prévaloir contre l'hypothèque inscrite si le titre translatif n'a pas été transcrit (*op. cit.*, p. 322).

D'après le code chilien, la possession régulière est celle qui est accompagnée d'un juste titre ; si le titre est translatif de propriété, il faut en outre la tradition ; mais cette tradition est présumée si la possession s'exerce au vu et au su de celui qui s'était engagé à la faire, à moins que cette tradition ne dût s'exercer par inscription (Raoul DE LA GRASSERIE, Code civil chilien, p. 188 et suivantes).

Au Pérou, la courte prescription implique un juste titre capable de faire acquérir la propriété (Raoul DE LA GRASSERIE, Code civil Péruvien, p. 115).

son opposabilité au vrai propriétaire. Leur rédaction a été parfois discutable : ainsi, l'article 519 du code portugais assemble deux notions distinctes, celle de la réalité du titre et celle de sa preuve. En ce sens, ils ont échoué dans leur tâche délicate.

La grande amélioration qu'ils ont apportée (3) réside dans la nécessité exprimée d'un titre transcrit : que le juste titre n'ait pas besoin de cette formalité constitue une lacune majeure de notre législation, un fait anormal, du point de vue économique ; on admet difficilement que la négligence commise par le possesseur en ne faisant pas transcrire son titre, reste sans conséquences à son égard, alors qu'en réalité, cette négligence n'est pas indifférente ; elle constitue dans l'administration de ses affaires privées, une véritable faute qui devrait le priver de la prescription abrégée dont il ne mérite pas le bénéfice.

Pour combler cette lacune, on pourrait se contenter d'ajouter à notre article 2265, un mot ou une phrase précisant la nécessité de la transcription ; un tel procédé n'est pas à retenir car il aboutirait à modifier profondément dans leur esprit, l'article 941 du Code civil et la loi de 1855, par un texte placé dans une matière qui leur est étrangère.

Mieux vaudrait refondre cet article et cette loi. Sous la poussée des faits se produit une évolution des idées : le système de notre transcription paraît la résultante d'une conception étroite, périmée. Essai tenté et conduit à mi-chemin, de parvenir à une organisation plus complète du régime foncier, le décret du 30 octobre 1935 a étendu cette formalité à un

(3) Amélioration de moindre envergure mais importante à nos yeux, le code japonais n'a pas reproduit l'article 2267 dont la présence en notre Code a suscité les difficultés d'interprétation que nous avons rencontrées (supra ch. II son D).

grand nombre d'actes qui n'y étaient pas soumis. La réfection du cadastre, menée avec une réussite du reste bien inégale, peut être le point de départ d'une réforme plus profonde par laquelle la transcription ou toute autre formalité complémentaire du titre, permettra seule, un jour, à l'acquéreur d'opposer à toutes personnes et à tous égards, la transmission de propriété dont il se réclame.

Quant au juste titre lui-même, l'exemple des lois étrangères montre à quel point il est difficile d'en régler chaque détail et de préciser sans crainte d'omissions, tous les caractères lui permettant de remplir sa fonction. Une bonne législation pourrait, semble-t-il, se contenter de le déterminer par son objet, à l'exemple du code civil japonais. L'avantage serait double : ne pas insérer au chapitre de la prescription des notions qui se rattachent à la transmission normale des biens ; ne pas risquer de créer par un silence, des hésitations, des difficultés susceptibles d'engendrer de nouveaux débats judiciaires.

C'est dans cet esprit qu'on pourrait le définir :

La cause de l'acquisition du droit réel dont se prévaut le possesseur, qui eût effectivement transféré ce droit sur sa tête, si l'aliénateur en avait été le vrai titulaire.

Vu :

Vu : Le Doyen,

Le Professeur, Président de la Thèse,

H. NÉZARD.

H. LEMONNIER.

Vu et permis d'imprimer :

Caen, le 17 Avril 1942

Le Recteur de l'Académie
Président du Conseil de l'Université,

MERCIER.

BIBLIOGRAPHIE

I. — DROIT FRANÇAIS.

1. — Répertoires et textes annotés

DALLOZ. — *Nouveau code civil annoté*, Paris 1900-1907 et *suppléments*, Paris 1921-1931.

DALLOZ. — *Répertoire méthodique et alphabétique de législation, de doctrine et de jurisprudence*, Paris 1844-1868 et *supplément*, Paris, 1887-1897.

DALLOZ. — *Répertoire pratique de législation, de doctrine et de jurisprudence*, Paris, 1910-1926 et *suppléments*, Paris.

FUZIER-HERMAN. — *Répertoire général alphabétique de droit français*, par CARPENTIER et FRÉREJOUAN du SAINT, Paris 1886-1906 et *supplément*, Paris 1911-1936.

JURISCLASSEUR CIVIL. — *Collection des juristes-classeurs ; directeurs techniques* : MIHURA et BARRAULT, Paris.

SIREY. — *Code civil annoté* par FUZIER-HERMAN et GRIFFOND, Paris 1881-1906.

2. — Ouvrages généraux

AUBRY et RAU. — *Cours de droit civil français*, t. II, 5^e édition, avec le concours de M. FALCIMAIGNE, Paris, 1897.

BAUDRY-LACANTINERIE et TISSIER. — *Traité de droit civil*, t. XXVIII, de la *Prescription*, 4^e édition, Paris, 1924.

BOILEUX. — *Commentaire sur le code Napoléon*, t. VII, 6^e édition, Paris, 1860.

COLIN et CAPITANT. — *Cours élémentaire de droit civil français*, 8^e édition, avec le concours de M. JULIOT de la MORANDIÈRE, Paris 1934-1935.

DELVINCOURT. — *Cours de Code civil*, t. II, 5^e édition, Paris, 1824.

DEMANTE et COLMET DE SANTERRE. — *Cours analytique de droit civil*, t. VIII, 2^e édition, Paris, 1884.

DEMOLOMBE. — *Cours de Code Napoléon*, t. XVII et t. XXIV, 2^e édition, Paris, 1870.

DURANTON. — *Cours de droit civil français suivant le Code civil*, t. XXI, 4^e édition, Paris, 1837.

FENET. — *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, t. XV, Paris, 1836.

GLASSON, TISSIER et MOREL. — *Traité théorique et pratique d'organisation judiciaire, de compétence et de procédure civile*, t. III, 3^e édition, Paris, 1929.

JOSSERAND. — *Cours de droit civil positif français*, 3^e édition, Paris.

HUC. — *Commentaire théorique et pratique du Code civil*, t. XIV, Paris, 1902.

LAURENT. — *Principes de droit civil*, t. XXXII, 2^e édition, Paris, 1878.

MARCADÉ. — *Explication théorique et pratique du Code civil* ; t. XII, de la *Prescription*, 7^e édition, Paris, 1874.

MÓURLON. — *Répétitions écrites sur le Code civil*, t. III, 11^e édition, Paris, 1883.

PLANIOI. — (*Traité élémentaire de droit civil de Marcel*).
Edition nouvelle refondue par G. RIPERT, avec le
concours de J. BOULANGER, t. I, Paris, 1942.

PLANIOI et RIPERT. — *Traité élémentaire de droit civil*,
12^e édition, Paris, 1935.

PLANIOI et RIPERT. — *Traité pratique de droit civil*,
t. III, avec le concours de M. PICARD, Paris, 1927.

TOULLIER et DUVERGER. — *Le droit civil français sui-
vant l'ordre du Code*, t. XXI, 6^e édition, Paris, 1843.

TROPLONG. — *Droit civil expliqué ; de la Prescription*,
t. II, 4^e édition, Paris, 1857.

ZACHARIÆ. — *Le droit civil français ; traduit de l'Alle-
mand sur la 5^e édition par MASSÉ et VERGER*, t. V,
Paris, 1860.

3. — Ouvrages spéciaux

FLANDIN. — *Traité de la transcription*, t. II, Paris, 1861.

GUILLOUARD. — *Traité de la prescription*, t. II, 2^e édi-
tion, Paris, 1901.

HOUPIN et BOSVIEUX. — *Traité général théorique et pra-
tique des sociétés civiles et commerciales*, t. I, 7^e
édition, Paris, 1935.

LAROMBIÈRE. — *Théorie et pratique des obligations*, t. II
Paris, 1857.

LE ROUX DE BRETAGNE. — *La Prescription en matière
civile*, t. II, Paris, 1869.

MOURLON. — *Traité théorique et pratique de la trans-
cription*, t. II, Paris, 1862.

PERSIL. — *Questions sur les privilèges et hypothèques*,
t. II, Paris, 1812.

RIVIÈRE et FRANÇOIS. — *Explication de la loi de 1855
sur la transcription en matière hypothécaire*, 2^e édi-
tion, Paris, 1856.

RIVIÈRE et HUGUET. — *Questions théoriques et pratiques sur la transcription en matière hypothécaire, dans l'ordre des articles de la loi du 23 mars 1855*, Paris.

VAZEILLE. — *Traité des prescriptions*, t. II, 2^e édition, Paris, 1832.

VERDIER. — *Explication théorique et pratique de la loi du 23 mars 1855*, 2^e édition, Paris, 1881-1882.

4. — Thèses de Doctorat

BELLAGUET. — *De la prescription de dix à vingt ans en droit français*, Paris, 1880.

CANITROT. — *De la prescription de dix à vingt ans*, Bayonne, 1884.

GUENOT. — *De la prescription par dix à vingt ans*, Dijon, 1876.

JOUE. — *De la prescription acquisitive avec juste titre et bonne foi relativement aux immeubles*, Caen, 1861.

MIEGEVILLE. — *De la prescription de dix à vingt ans*, Toulouse, 1900.

5. — Notes de Jurisprudence

LABBÉ. — *Note au Sirey*, 1878, II, 313.

NAQUET. — *Note au Sirey*, 1906, I, 505.

II. — DROIT COMPARE

1. — Textes annotés ou non de législations étrangères

A) LÉGISLATION PROJETÉE

BOISSONADE. — *Projet de Code civil de l'Empire du Japon, accompagné d'un commentaire*. Nouvelle édition, Tokio, 1891.

B) LÉGISLATIONS POSITIVES

ALLEMAGNE. — *Code civil*, traduit par O. DE MEULE-
NAERE, Paris, 1897.

ESPAGNE. — *Code civil espagnol*, traduit et annoté par
LEVÉ, Paris, 1890.

HOLLANDE. — *Code civil néerlandais*, traduit par HAANE-
BRINK, Bruxelles-Paris, 1921.

ITALIE. — *Traduction complète du Code civil italien* par
Joseph ORSIER, Paris, 1868.

JAPON. — *Code civil de l'Empire du Japon*, accompagné
d'un exposé des motifs. Traduction officielle, Tokio,
1891. (XXIV^e année du Meiji).

PORTUGAL. — *Code civil portugais*, traduit et annoté
par LANEYRIE et DUBOIS, Paris, 1896.

2. — Résumés analytiques de législations étrangères

GRASSERIE (Raoul de la). — *Le Code civil chilien*, Paris,
1897.

GRASSERIE (Raoul de la). — *Le Code civil péruvien*, Paris.

GRASSERIE (Raoul de la). — *Le Code civil du Venezuela ;
les lois civiles du Brésil* (compilation, 3^e édition de
1896), Paris, 1897.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	5
--------------------	---

CHAPITRE PREMIER

NATURE DU JUSTE TITRE	12
Section I. — <i>Principe : Titre translatif par sa nature</i>	13
Section II. — <i>Applications</i>	15
§ 1. — Actes juridiques qui sont toujours des justes titres	15
§ 2. — Actes juridiques qui ne sont jamais des justes titres	20
§ 3. — Actes juridiques qui, selon les circonstances, sont ou ne sont pas des justes titres	21

CHAPITRE II

QUALITÉS DU JUSTE TITRE.....	37
Section I. — 1 ^{re} <i>qualité : Titre réel</i>	38
Section II. — 2 ^e <i>qualité : Titre valable</i>	46
§ 1. — Inexistence et nullité absolue	47
§ 2. — Nullité relative	54
Section III. — 3 ^e <i>qualité : Titre définitif</i>	62
§ 1. — Condition suspensive	62
§ 2. — Condition résolutoire	67
§ 3. — De l'erreur sur l'événement de la condition ..	68
§ 4. — De divers faits postérieurs au titre, qui forment sa condition	70

CHAPITRE III

UTILISATION DU JUSTE TITRE	75
Section I. — <i>Conditions de l'utilisation du juste titre</i> ..	76
§ 1. — De la preuve	76
§ 2. — De la transcription — Son inutilité	85
Section II. — <i>Mesure de l'utilisation du juste titre. Influence des titres antérieurs.</i>	
CONCLUSION	102
BIBLIOGRAPHIE	107

Angers. — L'Imprimerie de l'Anjou. 21, bould Gaston-Dumesnil.

ERRATA

<i>Page</i>	<i>ligne</i>	<i>au lieu de :</i>	<i>lire :</i>
11	10	transfèrerait	<i>transférerait</i>
17	1	acqui	<i>acquis</i>
27	20	jute	<i>juste</i>
32	8	l'un	<i>l'une</i>
39	33	ch. III, S. I	<i>ch. III, S. I, § I</i>
41	32	t. XXII	<i>t. XXXII</i>
47	31	diffèrera	<i>différera</i>
58	12	? (29) :	<i>(29) ?</i>
60	8	il se produit	<i>il a produit</i>
65	26	priété	<i>propriété</i>
73	38	n° 3122	<i>n° 3112</i>
88	30	août 1939	<i>1^{er} août 1939</i>
88	32	mars 189	<i>mars 1891</i>
98	11	porpre	<i>propre</i>
100	20	commentaire Labbé	<i>commentaire de Labbé</i>
105	35	son I	<i>son II</i>
